
DanSit Ejendomme ApS

Vodskov Byvej 32A, 9310 Vodskov

Årsrapport for 2022

CVR-nr. 37 81 40 32

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 24/5 2023

Troels Danielsen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 2022 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for DanSit Ejendomme ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vodskov, den 24. maj 2023

Direktion

Troels Danielsen
direktør

Bo Sittrup Jensen
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i DanSit Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DanSit Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Aalborg, den 24. maj 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Rasmus Møllgaard Stenskrog
statsautoriseret revisor
mne34161

Morten Porup
statsautoriseret revisor
mne47816

Selskabsoplysninger

Selskabet	DanSit Ejendomme ApS Vodskov Byvej 32A 9310 Vodskov CVR-nr.: 37 81 40 32 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 21. juni 2016 Hjemstedskommune: Aalborg
Direktion	Troels Danielsen Bo Sittrup Jensen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Skelagervej 1A 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Danske Bank

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		4.165.405	6.117.228
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	-7.215.028	10.860.043
Bruttotab efter værdireguleringer		-3.049.623	16.977.271
Personaleomkostninger	3	-1.317.135	-1.460.106
Resultat før finansielle poster		-4.366.758	15.517.165
Finansielle indtægter	4	209.593	172.436
Finansielle omkostninger	5	-1.110.005	-944.743
Resultat før skat		-5.267.170	14.744.858
Skat af årets resultat	6	1.254.296	-3.149.576
Årets resultat		-4.012.874	11.595.282

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.089.076	0
Overført resultat	-7.101.950	11.595.282
	-4.012.874	11.595.282

Balance 31. december 2022

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		142.030.000	149.150.000
Materielle anlægsaktiver	7	142.030.000	149.150.000
Anlægsaktiver		142.030.000	149.150.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		6.621.782	7.424.499
Andre tilgodehavender	9	2.865.963	52.743
Periodeafgrænsningsposter		77.604	73.130
Tilgodehavender		9.565.349	7.550.372
Likvide beholdninger		6.127.485	3.887.771
Omsætningsaktiver		15.692.834	11.438.143
Aktiver		157.722.834	160.588.143

Balance 31. december 2022

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Reserve for sikringstransaktioner		2.123.041	103.213
Overført resultat		73.867.928	80.608.877
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.089.076	0
Egenkapital		79.230.045	80.862.090
Hensættelse til udskudt skat		19.870.250	21.493.969
Hensatte forpligtelser		19.870.250	21.493.969
Gæld til realkreditinstitutter		27.611.387	28.382.131
Anden gæld		2.771.653	2.724.889
Langfristede gældsforpligtelser	8	30.383.040	31.107.020
Gæld til realkreditinstitutter	8	822.476	988.697
Leverandører af varer og tjenesteydelser		964.459	184.598
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.353.311	15.085.076
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.902.180	9.277.181
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		1.040.939	1.074.470
Anden gæld	8,9	156.134	515.042
Kortfristede gældsforpligtelser		28.239.499	27.125.064
Gældsforpligtelser		58.622.539	58.232.084
Passiver		157.722.834	160.588.143
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	103.213	80.608.877	0	80.862.090
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo	0	330.497	0	0	330.497
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	2.721.848	0	0	2.721.848
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	-671.516	0	0	-671.516
Overførsler, reserver	0	-361.001	361.001	0	0
Årets resultat	0	0	-7.101.950	3.089.076	-4.012.874
Egenkapital 31. december	150.000	2.123.041	73.867.928	3.089.076	79.230.045

Noter til årsregnskabet

1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af fast ejendom.

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-7.215.028	10.860.043
	-7.215.028	10.860.043
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	1.254.432	1.375.020
Pensioner	39.815	40.047
Andre personaleomkostninger	22.888	45.039
	1.317.135	1.460.106
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	209.593	172.436
	209.593	172.436
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	448.405	255.351
Andre finansielle omkostninger	661.600	689.392
	1.110.005	944.743

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
6 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	1.040.939	1.074.470
Årets udskudte skat	-1.623.719	2.109.857
	-582.780	3.184.327
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-1.254.296	3.149.576
Skat af egenkapitalbevægelser	671.516	34.751
	-582.780	3.184.327

7 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	120.567.315
Tilgang i årets løb	95.028
Afgang i årets løb	0
Kostpris 31. december	120.662.343
Værdireguleringer 1. januar	28.582.685
Årets værdireguleringer	-7.215.028
Værdireguleringer 31. december	21.367.657
31. december	142.030.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investerings ejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

Noter til årsregnskabet

7 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Dagsværdien for investeringsejendommene er opgjort til DKK 142.030.000 (2021 DKK: 149.150.000). Dagsværdien er baseret på budgetteret markedsleje på DKK 8.485.300 (2021: DKK 8.159.600) og driftsomkostninger på DKK 1.985.800 (2021: DKK 1.733.095), mens forventet tomgangsleje er opgjort til 0 % af lejeindtægterne (2021: 0% af lejeindtægterne). Afkastkravet er et vægtet gennemsnit for alle ejendomme og er fastsat til 4,58% (2021: 4,31%).

8 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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
	24.351.425	24.648.238
	<u>3.259.962</u>	<u>3.733.893</u>
	27.611.387	28.382.131
	<u>822.476</u>	<u>988.697</u>
	<u>28.433.863</u>	<u>29.370.828</u>
Anden gæld		
	<u>2.771.653</u>	<u>2.724.889</u>
	2.771.653	2.724.889
	<u>156.134</u>	<u>515.042</u>
	<u>2.927.787</u>	<u>3.239.931</u>

Noter til årsregnskabet

9 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om renteswap til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid til og med december 2031. I aftalerne byttes en rente på CIBOR 3M med en fast rente på henholdsvis 0,82% og 0,51% på lån med en samlet hovedstol på DKK 19.955.000. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen et tilgodehavende på DKK 2.721.846.

	2022 DKK	2021 DKK
Aktiver	2.721.846	0
Forpligtelser	0	330.497

	Værdiregule- ring, resultat- opgørelse	Værdiregule- ring, egen- kapital	Dagsværdi 31. december
Renteswap	DKK 0	DKK 2.380.829	DKK 2.721.846

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investerings ejendom med en regnskabsmæssig værdi på	142.030.000	149.150.000
--	-------------	-------------

Eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Troels Danielsen Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DanSit Ejendomme ApS for 2022 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.

Årsregnskab for 2022 er aflagt i DKK.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "Andre tilgodehavender" henholdsvis "Andre forpligtelser".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder ejendomsomkostninger samt omkostninger til administration mv.

Bruttofortjeneste før værdireguleringer

Bruttofortjeneste før værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 danske koncernforbundne selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de 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.

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 er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringer.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

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

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.