



PVJ Ejendomme II P/S

Jernet 4 A
6000 Kolding
CVR-nr. 37985341

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
30.06.2020

Finn Boel Pedersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	8
Balance pr. 31.12.2019	9
Egenkapitalopgørelse for 2019	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

PVJ Ejendomme II P/S

Jernet 4 A

6000 Kolding

CVR-nr.: 37985341

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen, formand

Finn Boel Pedersen

Claus Vilfred Johansen Eland

Allan Johansen

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland, adm. dir.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for PVJ Ejendomme II P/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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.06.2020

Direktion

Claus Vilfred Johansen Eland

adm. dir.

Bestyrelse

Paul Vilfred Johansen

formand

Finn Boel Pedersen

Claus Vilfred Johansen Eland

Allan Johansen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i PVJ Ejendomme II P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for PVJ Ejendomme II P/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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 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 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 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 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.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 30.06.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Morten Almtoft Lund

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne41365

Ledelsesberetning

Hoved- og nøgletal

	2019	2018	2017	2016
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal				
Bruttofortjeneste	17.520	17.483	17.479	16.504
Driftsresultat	13.439	24.567	10.338	11.375
Resultat af finansielle poster	(5.608)	(5.905)	(6.177)	(7.122)
Årets resultat	7.831	18.662	4.161	4.252
Balancesum	268.557	263.792	246.342	245.996
Investeringer i materielle aktiver	2.275	3.721	2.019	245.242
Egenkapital	51.239	45.353	26.136	20.025
Nøgletal				
Egenkapitalforrentning (%)	16,21	52,21	18,03	21,20
Soliditetsgrad (%)	19,08	17,19	10,61	8,14

Hoved- og nøgletal er defineret og beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens gældende version af "Anbefalinger & Nøgletal".

Egenkapitalforrentning (%):

$\frac{\text{Årets resultat} * 100}{\text{Gns. egenkapital}}$

Gns. egenkapital

Soliditetsgrad (%):

$\frac{\text{Egenkapital} * 100}{\text{Balancesum}}$

Balancesum

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et overskud på 7.831 t.kr., hvilket af ledelsen er vurderet tilfredsstillende. Ved bedømmelse af resultatet skal det tages i betragtning, at kapitalejerne tillige er indehavere i virksomheden. Vederlaget er udgiftsført under personaleomkostninger.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til beskrivelse i årsregnskabets note 1.

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		17.520.324	17.483.286
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.902.332	13.720.188
Personaleomkostninger	2	(6.380.841)	(6.024.323)
Af- og nedskrivninger	3	(602.568)	(612.205)
Driftsresultat		13.439.247	24.566.946
Andre finansielle indtægter		2.949	11.388
Andre finansielle omkostninger		(5.611.001)	(5.916.251)
Årets resultat		7.831.195	18.662.083
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.831.195	18.662.083
Resultatdisponering		7.831.195	18.662.083

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		265.639.000	260.760.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.152.190	1.531.095
Materielle aktiver	4	266.791.190	262.291.095
Andre tilgodehavender		805.544	614.532
Finansielle aktiver	5	805.544	614.532
Anlægsaktiver		267.596.734	262.905.627
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		395.133	232.194
Andre tilgodehavender		476.508	615.930
Periodeafgrænsningsposter		84.578	37.577
Tilgodehavender		956.219	885.701
Likvide beholdninger		4.351	359
Omsætningsaktiver		960.570	886.060
Aktiver		268.557.304	263.791.687

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		10.000.000	10.000.000
Overført overskud eller underskud		41.238.639	35.353.471
Egenkapital		51.238.639	45.353.471
Gæld til realkreditinstitutter		147.776.700	149.543.538
Deposita		6.646.276	6.215.889
Anden gæld		28.961	0
Langfristede gældsforpligtelser	6	154.451.937	155.759.427
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	5.120.214	4.878.516
Bankgæld		43.459.447	46.675.542
Leverandører af varer og tjenesteydelser		281.490	454.139
Anden gæld		14.005.577	10.670.592
Kortfristede gældsforpligtelser		62.866.728	62.678.789
Gældsforpligtelser		217.318.665	218.438.216
Passiver		268.557.304	263.791.687
Begivenheder efter balancedagen	1		
Finansielle instrumenter	7		
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	10.000.000	35.353.471	45.353.471
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	(1.946.027)	(1.946.027)
Årets resultat	0	7.831.195	7.831.195
Egenkapital ultimo	10.000.000	41.238.639	51.238.639

Ifølge vedtægternes § 4 er kommanditisternes hæftelse begrænset til den indskudte kommanditkapital med tillæg af eventuelle reserver.

Komplementarselskabet PVJ Ejendomme IVS er som komplementar fuldt ansvarlig deltager med ubegrænset hæftelse for partnerselskabets forpligtelser.

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling, idet virksomhedens lejeindtægter primært oppebæres fra lejere, der dels har en høj kreditvurdering og dels har indbetalt deposita til sikkerhed for lejebetalingerne. Derudover oppebæres selskabets lejeindtægter fra mange typer af lejere, hvilket reducerer risikoen knyttet til lejeindbetalingerne væsentligt.

Det er endnu for tidligt at vurdere, hvorvidt udbruddet kan få betydning for værdiansættelsen af selskabets ejendomme i form af øgede afkastkrav. Der henvises til beskrivelse af forudsætningerne for værdiansættelsen af investeringsejendomme i note 4.

2 Personaleomkostninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Gager og lønninger	6.052.301	5.678.482
Pensioner	153.770	169.572
Andre omkostninger til social sikring	74.044	61.055
Andre personaleomkostninger	100.726	115.214
	6.380.841	6.024.323
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	11	11

I gager og lønninger indgår vederlag til indehaverne samt øvrige hævninger til indehaverne.

3 Af- og nedskrivninger

	2019	2018
	kr.	kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	655.068	612.205
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(52.500)	0
	602.568	612.205

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	247.039.812	3.221.932
Tilgange	1.976.668	298.663
Afgange	0	(101.250)
Kostpris ultimo	249.016.480	3.419.345
Af- og nedskrivninger primo	0	(1.690.837)
Årets afskrivninger	0	(655.068)
Tilbageførsel ved afgang	0	78.750
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(2.267.155)
Dagsværdireguleringer primo	13.720.188	0
Årets dagsværdireguleringer	2.902.332	0
Dagsværdireguleringer ultimo	16.622.520	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	265.639.000	1.152.190

Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Dagsværdierne er beregnet ud fra følgende afkastkrav:

- Boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding, Vamdrup, Haderslev og Vester Nebel er værdiansat med afkastkrav på 5-7%
- Blandede kontor- og boligudlejningsejendomme beliggende i Kolding og Haderslev er værdiansat med afkastkrav på 6-10%
- Kontorejendomme beliggende i Kolding og Vamdrup er værdiansat med afkastkrav på 5-9%
- Industrijendomme beliggende i Kolding er værdiansat med afkastkrav på 9-12%

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 16.700 t.kr.

Selskabets ejendom indregnes i årsregnskabet til markedsværdi opgjort på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af forventede fremtidige nettolejeindtægter under hensyntagen til eksisterende lejekontrakter, forventet tomgang, omkostninger til drift af ejendommene mv. Skøn over afkastkrav er baseret på indhentede statistikker og ledelsens vurdering af de enkelte ejendomme.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed have en afsmittende effekt på ejendommens værdi.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdierne.

5 Finansielle aktiver

	Andre tilgode- havender kr.
Kostpris primo	614.532
Tilgange	191.012
Kostpris ultimo	805.544
Regnskabsmæssig værdi ultimo	805.544

Andre tilgodehavender omfatter indestående hos Grundejernes Investeringsfond i henhold til Boligreguleringsloven § 18B. Beløbet er forbundet med restriktioner i relation til anvendelsen, da beløbet kun kan anvendes til visse udgifter til vedligeholdelse eller forbedringer.

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	5.120.214	4.878.516	147.776.700	131.283.701
Deposita	0	0	6.646.276	0
Anden gæld	0	0	28.961	0
	5.120.214	4.878.516	154.451.937	131.283.701

7 Finansielle instrumenter

I anden gæld indgår negativ dagsværdi af renteswap på 5.113 t.kr. Renteswaps er indgået til sikring af en fast rente på selskabets variabelt forrentede banklån. Hovedstolen på renteswaps udgør 20 og 25 mio. kr. og sikrer en fast rente på hhv. 1,68% og 1,02% i restløbetiden på 10 år. Renteswaps og bankgæld er indgået med samme modpart i form af selskabets sædvanlige bankforbindelse.

8 Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

	2019 kr.	2018 kr.
Forpligtelser i henhold til leje- eller leasingkontrakter frem til udløb i alt	342.210	57.564

9 Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor PVJ Ejendomme I P/S' mellemværende med pengeinstitut. PVJ Ejendomme I P/S gæld til pengeinstitut udgør 3.338 t.kr. pr. 31.12.2019.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af ejendomme udgør 265.639 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebrev nom. 63.950 t.kr. i ejendomme.

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.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige transaktioner, indregnes direkte på egenkapitalen. Når de sikrede transaktioner realiseres, indregnes de akkumulerede ændringer som en del af kostprisen for de pågældende regnskabsposter.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter lejeindtægter, andre driftsindtægter, omkostninger til udlejning af ejendomme og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter og lignede indtægter. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og 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 lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er endvidere omkostninger til vederlag/overskudsandel til aktive kommanditaktionærer

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle samt immaterielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle aktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme 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.

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.

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 nominel værdi.