

# **T.F. Ejendomscreditselskab A/S**

Marselisborg Havnevej 56, 8000 Aarhus C  
CVR-nr. 40 24 86 09

## **Årsrapport for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 25.08.20

Peter Jørgen Rønnow  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

---

---

**Selskabet**

---

T.F. Ejendomskreditselskab A/S  
Marselisborg Havnevej 56  
8000 Aarhus C  
Hjemsted: Aarhus C  
CVR-nr.: 40 24 86 09  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Torben Fischer

---

**Bestyrelse**

---

Peter Jørgen Rønnow  
Thomas Olander From  
John Thierry Andersen  
Torben Fischer

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19 for T.F. Ejendomscreditselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 25. august 2020

**Direktionen**

Torben Fischer

**Bestyrelsen**

Peter Jørgen Rønnow  
Formand

Thomas Olander From

John Thierry Andersen

Torben Fischer

## Til kapitalejeren i T.F. Ejendomscreditselskab A/S

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for T.F. Ejendomscreditselskab A/S for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19, 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 19.09.18 - 31.12.19 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. Fejlinformationer 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:

- 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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.

Aarhus, den 25. august 2020

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carl Verner Christiansen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne18589

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og administration af pantebreve til egen beholdning, dels med henblik på videresalg samt porteføljepasning af investorerens pantebrevsbeholdninger, herunder administration og inkassovirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 19.09.18 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK -1.101.280. Balancen viser en egenkapital på DKK -701.280.

#### *Oplysninger om fortsat drift*

Selskabets opstart har været seks måneder forsinket på grund af diverse godkendelser fra Finanstilsynet. Dette har medført yderligere omkostninger for selskabet.

Selskabets ledelse har udarbejdet en handlingsplan til retablering af egenkapitalen. Dette vil ske ved egen drift i løbet af 1-3 år. Selskabets aktionærer stiller den nødvendige kapital til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Selskabet forventer et stigende aktivitetsniveau i 2020 og deraf følgende positiv likviditetspåvirkning fra selskabets drifts- og investeringsaktiviteter. Dette sammenholdt med, at selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets lånegivere om fortsat finansiering gør, at selskabets ledelse forventer, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2020.

Der henvises til omtalen i note 1, hvor den usikkerhed, der er forbundet med selskabets evne til at fortsætte driften er beskrevet.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat før skat for det kommende år. Perioderegnskabet for 1. halvår 2020 viser positiv drift og likviditet.

### Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



	19.09.18	31.12.19
Note	DKK	
<b>Bruttotab</b>		<b>-861.247</b>
2 Personaleomkostninger		-816.034
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>		<b>-1.677.281</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-528.750
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-2.206.031</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		3.668.129
Andre finansielle omkostninger		-2.861.768
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.399.670</b>
Skat af årets resultat		298.390
<b>Årets resultat</b>		<b>-1.101.280</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-1.101.280
<b>I alt</b>		<b>-1.101.280</b>

<b>AKTIVER</b>		31.12.19
		DKK
Note		
	Goodwill	1.511.250
<b>3</b>	<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.511.250</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	75.000
<b>4</b>	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>75.000</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	98.437.674
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>98.437.674</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>100.023.924</b>
	Udskudt skatteaktiv	298.390
	Andre tilgodehavender	218.110
	Periodeafgrænsningsposter	376.035
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>892.535</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>105</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>892.640</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>100.916.564</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.19
		DKK
Note		
Selskabskapital		400.000
Overført resultat		-1.101.280
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>-701.280</b>
Ansvarlig lånekapital		31.869.594
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>31.869.594</b>
Gæld til øvrige kreditinstitutter		69.365.249
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000
Anden gæld		348.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>69.748.250</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>101.617.844</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>100.916.564</b>

- 5 Eventualforpligtelser
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 19.09.18 - 31.12.19			
Indskudskapital i forbindelse med stiftelse	400.000	0	400.000
Forslag til resultatdisponering	0	-1.101.280	-1.101.280
Saldo pr. 31.12.19	400.000	-1.101.280	-701.280

## 1. Oplysninger om fortsat drift

Selskabet har realiseret et underskud i 2019 på t.DKK 1.101.

Selskabets ledelse har udarbejdet en handlingsplan til retablering af egenkapitalen. Dette vil ske ved egen drift i løbet af 1-3 år. Selskabets aktionærer stiller den nødvendige kapital til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Selskabet forventer et stigende aktivitetsniveau i 2020 og deraf følgende positiv likviditetspåvirkning fra selskabets drifts- og investeringsaktiviteter. Dette sammenholdt med, at selskabet har modtaget tilsagn fra selskabets lånegivere om fortsat finansiering gør, at selskabets ledelse forventer, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til at gennemføre driften i 2020.

## 2. Personaleomkostninger

Lønninger	795.000
Andre omkostninger til social sikring	3.787
Andre personaleomkostninger	17.247
<hr/>	
I alt	816.034
<hr/>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	2
<hr/>	

## 3. Immaterielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Goodwill
<hr/>	
Tilgang i året	2.015.000
<hr/>	
Kostpris pr. 31.12.19	2.015.000
<hr/>	
Afskrivninger i året	-503.750
<hr/>	
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-503.750
<hr/>	
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	1.511.250
<hr/>	

#### 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Tilgang i året	100.000
Kostpris pr. 31.12.19	100.000
Afskrivninger i året	-25.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.19	-25.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	75.000

#### 5. Eventualforpligtelser

##### *Garantiforpligtelser*

Selskabet har afgivet en betalingsgaranti på t.DKK 1.000 overfor finanstillsynet.

#### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter på t.DKK 69.365 er der givet pant i selskabets pantebreve. Den samlede regnskabsmæssige værdi af omfattede aktiver udgør t.DKK 98.438.

## 7. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Der er ikke angivet sammenligningstal, da der er tale om selskabets første regnskabsår.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

### RESULTATOPGØRELSE

#### Bruttotab

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**7. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Goodwill	5 år	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0

Goodwill afskrives over 5 år. Brugstiden er fastsat under hensyntagen til de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwill er knyttet til.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

**Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver**

Heri indregnes renteindtægter, udbytter, urealiserede kursgevinster samt realiserede afhændelsesgevinster.

**Andre finansielle poster**

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.



## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### BALANCE

#### Immaterielle anlægsaktiver

##### *Goodwill*

Goodwill måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Goodwill afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster og tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Pantebreve måles til dagsværdi i balancen. For pantebreve, som handles på et aktivt marked, svarer dagsværdien til kursværdien på balancedagen. Kursværdien beregnes ud fra den effektive markedsrente på statusdagen. Kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## 7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.