

---

***Ejendomsselskabet  
Frederiksborggade 31 m.fl.  
ApS***

Frederiksgade 7,2 2., 1265 København K

**Årsrapport for 2020**

---

CVR-nr. 40 54 15 94

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 03/06 2021

Kenneth Kring  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. juni 2021

## Direktion

Henrik Liø  
adm. direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften;

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Hellerup, den 3. juni 2021

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Maj-Britt Nørskov Nannestad

statsautoriseret revisor

mne32198

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS  
Frederiksgade 7,2 2.  
1265 København K

CVR-nr.: 40 54 15 94  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Stiftet: 23. maj 2019  
Regnskabsår: 2. regnskabsår  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Henrik Lið

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er køb og salg af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på DKK 232.731, heraf værdireguleringer på DKK 470.000, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på DKK 8.979.094.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 4 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

### Usædvanlige forhold

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 blevet erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Ledelsen henviser til note 1 vedrørende effekten af COVID-19 på selskabets aktiviteter.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-138.335</b>	<b>-71.497</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	470.000	382.873
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>331.665</b>	<b>311.376</b>
Finansielle omkostninger		-33.291	-46.808
<b>Resultat før skat</b>		<b>298.374</b>	<b>264.568</b>
Skat af årets resultat	3	-65.643	-58.205
<b>Årets resultat</b>		<b>232.731</b>	<b>206.363</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		232.731	206.363
		<b>232.731</b>	<b>206.363</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Investeringsejendomme		14.170.000	13.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>14.170.000</b>	<b>13.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.170.000</b>	<b>13.700.000</b>
Likvide beholdninger		465.446	712.200
Omsætningsaktiver		465.446	712.200
<b>Aktiver</b>		<b>14.635.446</b>	<b>14.412.200</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		7.979.094	7.746.363
<b>Egenkapital</b>		<b>8.979.094</b>	<b>8.746.363</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	123.848	58.205
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>123.848</b>	<b>58.205</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.151.400	5.245.989
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.151.400</b>	<b>5.245.989</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	96.750	97.095
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	20.391
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.303	143.627
Deposita		10.250	10.250
Anden gæld		116.801	90.280
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>381.104</b>	<b>361.643</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>5.532.504</b>	<b>5.607.632</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.635.446</b>	<b>14.412.200</b>
Usædvanlige forhold	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	1.000.000	7.746.363	8.746.363
Årets resultat	0	232.731	232.731
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.000.000</b>	<b>7.979.094</b>	<b>8.979.094</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Usædvanlige forhold

I regnskabsperioden er udbruddet af COVID-19 erklæret en pandemi og har påvirket den globale økonomi. Indtil der foreligger en klarhed om virusens ultimative virkning, vil påvirkningen på lejeindtægter og ejendomsværdi dog forblive meget usikker. På balancedagen er virusens indflydelse på virksomhedens aktiviteter og aktivværdi begrænset. Ledelsen overvåger situationen.

	2020 DKK	2019 DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	470.000	382.873
	<b>470.000</b>	<b>382.873</b>

## 3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	65.643	58.205
	<b>65.643</b>	<b>58.205</b>

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	13.317.127
Kostpris 31. december	13.317.127
Værdireguleringer 1. januar	382.873
Årets værdireguleringer	470.000
Værdireguleringer 31. december	852.873
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>14.170.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme består af 100% beboelse, og er beliggende i Storkøbenhavn.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker. Værdien er opgjort efter forventet salgspris pr. m2 ved løbende frasalg.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2020 DKK	2019 DKK
Beboelse af areal i %	100%	100%
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	14.170.000	13.700.000
Stigning i markedsleje	67%	67%
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0%	0%
Ændring i driftsomkostninger	2%	2%
Salgs- og istandsættelsesomkostninger pr. m2	500-4.000	4.500
Vurderingsværdi pr. m2	32.500	32.500
Salgspris pr. m2	49000	48.000

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2020 er der anvendt en gennemsnitlig salgspris pr. m2 på DKK 49.000

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings- ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitlig salgspris	5 % DKK	Basis DKK	-5 % DKK
Gennemsnit salgspris pr. m2	51.450	49.000	46.550
Dagsværdi	14.830.000	14.170.000	13.420.000
Ændring i dagsværdi	660.000	0	-750.000

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	84.232	84.232
Gæld til realkreditinstitutter	-387	-387
Skattemæssigt underskud til fremførel	40.003	-25.640
	<b>123.848</b>	<b>58.205</b>

### 6 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:

	2020	2019
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	4.566.376	4.772.713
Mellem 1 og 5 år	585.024	473.276
Langfristet del	5.151.400	5.245.989
Inden for 1 år	96.750	97.095
	<b>5.248.150</b>	<b>5.343.084</b>

### 7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

#### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	14.170.000	13.700.000
---	------------	------------

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en forvaltaftale med et variabelt beløb gennem moderselskabet HLM Fond I K/S.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Nærtstående parter

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

---

HLM Fond I K/S

---

København K



# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Frederiksborggade 31 m.fl. ApS for 2020 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 2020 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.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

#### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder selskabets administration mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

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

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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.

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2020 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International.

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.

#### *Discounted Cash Flow model*

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2020 er for hver enkelt ejendom opgjort ved anvendelse af en Discounted Cash Flow model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme tilbagediskonteres til nutidsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommenes budgetter for de kommende år. Der er taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. De enkelte budgetterede pengestrømme tilbagediskonteres med en individuelt fastsat diskonteringsrate og tillægges en terminal værdi. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

# Noter til årsregnskabet

## 9 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 og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet 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.