

## **REH Ejendomme A/S**

Møllevangen 22

6800 Varde

CVR-nr. 73587018

## **Årsrapport 01.10.2017 - 30.09.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 20.02.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Erik Kristensen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.09.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

REH Ejendomme A/S  
Møllevangen 22  
6800 Varde

CVR-nr.: 73587018  
Hjemsted: Varde  
Regnskabsår: 01.10.2017 - 30.09.2018

## Bestyrelse

Jesper Kristensen  
Mikael Kristensen  
Erik Kristensen

## Direktion

Erik Kristensen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 for REH Ejendomme 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. 30.09.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Varde, den 17.02.2019

### Direktion

Erik Kristensen

### Bestyrelse

Jesper Kristensen

Mikael Kristensen

Erik Kristensen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i REH Ejendomme A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for REH Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018, 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. 30.09.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2017 - 30.09.2018 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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.

Esbjerg, den 17.02.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Henrik Harbo Andersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19699

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets forretningsområde består i investering og udvikling af ejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 474 t.kr. mod et overskud på 2.727 t.kr. i 2016/17, hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>138.649</b>	<b>247.846</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		500.000	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(40.850)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>638.649</b>	<b>206.996</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		21.450	2.575.061
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		18.551	16.771
Andre finansielle indtægter		5.173	44.882
Andre finansielle omkostninger		<u>(75.004)</u>	<u>(71.005)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>608.819</b>	<b>2.772.705</b>
Skat af årets resultat	1	<u>(135.000)</u>	<u>(45.954)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>473.819</b>	<b>2.726.751</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		3.000.000	5.000.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		(152.566)	(4.492.269)
Overført til øvrige lovpligtige reserver		0	(31.863)
Overført resultat		<u>(2.373.615)</u>	<u>2.250.883</u>
		<b>473.819</b>	<b>2.726.751</b>



**Balance pr. 30.09.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		7.400.000	6.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>7.400.000</b>	<b>6.900.000</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		1.112.883	2.194.566
Andre værdipapirer og kapitalandele		402.822	625.795
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>1.515.705</b>	<b>2.820.361</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.915.705</b>	<b>9.720.361</b>
Fremstillede varer og handelsvarer		348.000	300.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>348.000</b>	<b>300.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.390.759	1.242.908
Andre tilgodehavender		0	48.000
Tilgodehavende selskabsskat		208.074	155.244
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.598.833</b>	<b>1.446.152</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		229.289	148.892
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>229.289</b>	<b>148.892</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.685.140</b>	<b>5.647.571</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.861.262</b>	<b>7.542.615</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.776.967</b>	<b>17.262.976</b>

## Balance pr. 30.09.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		0	152.566
Øvrige lovpligtige reserver		0	1.872.000
Overført overskud eller underskud		1.749.268	2.250.883
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>3.000.000</u>	<u>5.000.000</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>9.749.268</u></b>	<b><u>14.275.449</u></b>
Udskudt skat		<u>278.000</u>	<u>143.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>278.000</u></b>	<b><u>143.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.578.050</u>	<u>2.652.655</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b><u>2.578.050</u></b>	<b><u>2.652.655</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	75.000	74.251
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.068.259	7.741
Anden gæld		<u>28.390</u>	<u>109.880</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.171.649</u></b>	<b><u>191.872</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>4.749.699</u></b>	<b><u>2.844.527</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>14.776.967</u></b>	<b><u>17.262.976</u></b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdi metode kr.	Øvrige lovpligtige reserver kr.	Overført overskud eller underskud kr.
Egenkapital primo	5.000.000	152.566	1.872.000	2.250.883
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	0	0
Opløsning af opskrivninger	0	0	0	1.872.000
Overført til reserver	0	0	(1.872.000)	0
Årets resultat	0	(152.566)	0	(2.373.615)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>5.000.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.749.268</b>
			<b>Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo			5.000.000	14.275.449
Udbetalt ordinært udbytte			(5.000.000)	(5.000.000)
Opløsning af opskrivninger			0	1.872.000
Overført til reserver			0	(1.872.000)
Årets resultat			3.000.000	473.819
<b>Egenkapital ultimo</b>			<b>3.000.000</b>	<b>9.749.268</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Ændring af udskudt skat	135.000	42.206
Regulering vedrørende tidligere år	0	3.748
	<b>135.000</b>	<b>45.954</b>
		<b>Investe- rings- ejendomme kr.</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		4.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>		<b>4.500.000</b>
Opskrivninger primo		2.400.000
Årets opskrivninger		500.000
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b>2.900.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b>7.400.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en ejerlejlighed beliggende i København. Ejendommen er fastsat på basis af et forventet salgsprovenu. Der har været anvendt ekstern vurderingsmand ved vurderingen.

## Noter

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>	<b>Andre værdi- papirer og kapital- andele kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo	2.042.000	2.389.186
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.042.000</b>	<b>2.389.186</b>
Opskrivninger primo	152.566	0
Overførsler	929.117	0
Andel af årets resultat	21.450	0
Udbytte	(1.103.133)	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Nedskrivninger primo	0	(1.763.391)
Overførsler	(929.117)	0
Årets nedskrivninger	0	(90.695)
Andre reguleringer	0	(132.278)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(929.117)</b>	<b>(1.986.364)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.112.883</b>	<b>402.822</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
Komplementarselskabet af 5/12 2012 Århus ApS	Varde	ApS	20,0
Fredensborgparken P/S	Varde	P/S	20,0
Komplementarselskabet af 23.10.2015 ApS	Varde	ApS	20,0
Byudvikling Sjælland P/S	Varde	P/S	20,0

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	75.000	74.251	2.578.050	2.264.000
	<b>75.000</b>	<b>74.251</b>	<b>2.578.050</b>	<b>2.264.000</b>

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med SEFI Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Til sikkerhed for restforpligtelse på 214 t.kr. i Merchant Equity Fund-of-Funds K/S er deponeret bankkonto. Indestående på bankkonto udgør 743 t.kr.

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende installationer m.v.

Til sikkerhed for ejerforeningen er deponeret ejerpantebrev nom. 38 t.kr. i investeringsejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.400 t.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 omfatter nettoomsætning, vareforbrug, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for lejeperioden. 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.

#### Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens finansielle forpligtelser målt til dagsværdi på balancedagen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ledelse m.v.

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

### Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter og nettokursgevinster vedrørende værdipapirer mv.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og nettokurstab vedrørende værdipapirer 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.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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.

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. For ejendomme sat til salg anvendes det forventede salgsprovenu som dagsværdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele**

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede aktier, der måles til dagsværdi eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger, der omfatter beholdning af grunde, måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### **Tilgodehavende og skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)**

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

### 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

### 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.