COBO X Ejendomme P/S

c/o Core Property P/S, Axeltorv 2N, 4., 1609 København V

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 40 84 43 92

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 20/3 2025

Peder Sehested Lund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	5
Balance 31. december	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for COBO X Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 20. marts 2025

Direktion

Casper Elmelund Abild Adm. direktør	Peder Sehested Lund	Morten Munkager Knudsen

Bestyrelse

Peder Sehested Lund	Tue Biede Koch	Tine Thusgaard Alberg

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i COBO X Ejendomme P/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for COBO X Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 partnerselskabet 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 partnerselskabets evne til at fortsætte driften; 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 partnerselskabet, 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 partnerselskabets interne kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 partnerselskabets 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 partnerselskabet 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 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 20. marts 2025

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 77 12 31

Morten Jørgensen
statsautoriseret revisor
mne32806

Rasmus Søgaard Nielsen
statsautoriseret revisor
mne50610

Selskabsoplysninger

Partnerselskabet	COBO X Ejendomme P/S c/o Core Property P/S Axeltorv 2N, 4. 1609 København V Telefon: 33 18 84 40 Hjemmeside: www.coreproperty.dk CVR-nr: 40 84 43 92 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Peder Sehested Lund Tue Biede Koch Tine Thusgaard Alberg
Direktion	Casper Elmelund Abild, adm. direktør Peder Sehested Lund Morten Munkager Knudsen
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup
Komplementar	Komplementarselskabet Core Bolig X ApS

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		64.161	32.616
Driftsomkostninger		-14.198	-6.650
Bruttofortjeneste		**49.963**	**25.966**
Administrationsomkostninger		-406	-206
Resultat af ordinær primær drift		**49.557**	**25.760**
Værdiregulering af investeringsaktiver	3	6.442	-74.832
Resultat før finansielle poster		**55.999**	**-49.072**
Finansielle indtægter		5	1
Finansielle omkostninger	4	-44.182	-45.413
Årets resultat		**11.822**	**-94.484**

Resultatdisponering

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	11.822	-94.484
	11.822	**-94.484**

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Investeringsejendomme		1.516.452	1.233.500
Investeringsejendomme under udførelse		28.800	174.800
Materielle anlægsaktiver	5	**1.545.252**	**1.408.300**
Anlægsaktiver		**1.545.252**	**1.408.300**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		321	237
Andre tilgodehavender	6	2.089	433
Tilgodehavender		**2.410**	**670**
Likvide beholdninger		**3.025**	**2.250**
Omsætningsaktiver		**5.435**	**2.920**
Aktiver		**1.550.687**	**1.411.220**

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		200.800	200.800
Reserve for sikringstransaktioner		1.193	0
Overført resultat		278.399	266.577
Egenkapital		**480.392**	**467.377**
Gæld til realkreditinstitutter		790.370	395.661
Deposita		25.275	19.035
Langfristede gældsforpligtelser	7	**815.645**	**414.696**
Gæld til realkreditinstitutter	7	7.096	1.690
Kreditinstitutter		59.133	336.917
Modtagne forudbetalinger fra kunder		252	471
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.386	8.504
Gæld til tilknyttede virksomheder		175.569	179.904
Anden gæld		9.214	1.661
Kortfristede gældsforpligtelser		**254.650**	**529.147**
Gældsforpligtelser		**1.070.295**	**943.843**
Passiver		**1.550.687**	**1.411.220**

Væsentligste aktiviteter	1
Medarbejderforhold	2
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8
Nærtstående parter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs-kapital	Reserve for sikrings-trans-aktioner	Overført resultat	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	200.800	0	266.577	467.377
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	1.193	0	1.193
Årets resultat	0	0	11.822	11.822
Egenkapital 31. december	**200.800**	**1.193**	**278.399**	**480.392**

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, opførelse og udlejning af ejendomme samt anden i øvrigt hermed bestående virksomhed.

	2024	2023
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

	2024 TDKK	2023 TDKK
3. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	6.866	-76.482
Avance ved salg af investeringsejendomme	-424	1.650
	6.442	**-74.832**

	2024 TDKK	2023 TDKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	14.497	32.394
Andre finansielle omkostninger	29.685	13.019
	44.182	**45.413**

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings-ejendomme	Investeringsejendomme under udførelse
	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	1.190.840	229.290
Tilgang i årets løb	3.281	131.029
Afgang i årets løb	-4.408	0
Overførsler i årets løb	291.040	-291.040
Kostpris 31. december	1.480.753	69.279
Værdireguleringer 1. januar	42.660	-54.490
Årets værdireguleringer	36.345	-29.479
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	184	0
Overførsler i årets løb	-43.490	43.490
Værdireguleringer 31. december	35.699	-40.479
Regnskabsmæssig værdi 31. december	**1.516.452**	**28.800**
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	0	6.982

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Selskabets investeringsejendomme er beliggende i Storkøbenhavn samt Nord- og Østsjælland.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en DCF-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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien.

Ledelsen har anvendt en uafhængig valuar til at vurdere dagsværdien af investeringsejendommen. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2024	2023
	TDKK	TDKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.545.252	1.408.300
Værdiregulering, resultatopgørelse	6.866	-76.475
Budgetperiode	11 år	11 år
Afkastkrav (vægtet gennemsnit)	4,62%	4,62%
Inflation	2,00%	2,00%
Diskonteringsrente (vægtet gennemsnit)	6,62%	6,62%

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4,30% - 4,75%. Det gennemsnitlige vægtede afkastkrav kan opgøres til 4,62%.

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

Ændringer i	-0,50%	Basis	0,50%
	TDKK	TDKK	TDKK
Afkastprocent	4,12	4,62	5,12
Dagsværdi	1.732.783	1.545.252	1.394.348
Ændring i dagsværdi	187.531	0	-150.904

	2024	2023
	TDKK	TDKK

6. Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswap. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

Aktiver	1.193	0

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en løbetid på 84 måneder. I aftalerne byttes en variabel rente med en fast rente på 2,26% på lån med en hovedstol på DKK 142,5 mio. Lånenes restløbetid er på 120 måneder.

	2024	2023
	TDKK	TDKK

7. 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:

Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	760.167	389.335
Mellem 1 og 5 år	30.203	6.326
Langfristet del	790.370	395.661
Inden for 1 år	7.096	1.690
	797.466	**397.351**

	2024	2023
	TDKK	TDKK

7. Langfristede gældsforpligtelser

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	25.275	19.035
Langfristet del	25.275	19.035
Inden for 1 år	0	0
	25.275	**19.035**

	2024	2023
	TDKK	TDKK

8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	1.516.452	1.233.500

Andre eventualforpligtelser

Kontraktsforpligtelser

Selskabet har indgået totalentreprisekontrakter, hvor der pr. 31. december 2024 bestod en restforpligtelse på	100.605	164.568

Selskabet har over for pengeinstituttet afgivet selvskyldnerkautioner for koncernselskaber, som pr. 31. december 2024 andrager TDKK 294.000.

Selskabet har indgået en rammefacilitet med kreditinstituttet med koncernforbundne selskaber på i alt TDKK 25.000. Selskaberne hæfter solidarisk herfor.

Selskabet indgår i koncernens fællesregistrering for moms, hvormed der følger en solidarisk hæftelse.

9. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Core Bolig X Kommanditaktieselskab	København

Noter til årsregnskabet

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for COBO X Ejendomme P/S for 2024 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.

Årsregnskabet for 2024 er aflagt i TDKK.

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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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.

Virksomhedssammenslutninger

Virksomhedssammenlægninger

Ved koncerninterne virksomhedssammenlægninger anvendes book value-metoden. Herved sammenlægges de to virksomheder til bogførte værdier, og der identificeres ikke forskelsbeløb. Eventuelle vederlag, som overstiger den bogførte værdi i den overtagne virksomhed, indregnes direkte på egenkapitalen. Book value-metoden gennemføres pr. overtagelsesdagen, og der er ikke tilrettet sammenligningstal.

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.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Opkrævet bidrag hos lejerne til dækning af varme på investeringsejendommene samt afholdte udlæg vedrørende lejernes andele af udgifter til varme indregnes ikke i resultatopgørelsen, idet nettomellemværendet indregnes i balancen.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af lejerabatter og lignende.

Driftsomkostninger

Produktionsomkostninger indeholder årets omkostninger til drift af selskabets investeringsejendomme, herunder ejendomsskatter, forsikringer, renovation, renholdelse, reparation og vedligeholdelse samt selskabets andel af forbrugsudgifter.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger indeholder administration, rådgivning, revision o.lign.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Selskabet er skattemæssigt transparent, hvorfor det ikke er selvstændigt skattepligtigt. Der indregnes derfor ikke skat i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 2024 vurderet af det uafhængige valuarfirma Savills A/S.

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 2024 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 diskonteringssats 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.

Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

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.

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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