
Cosmo 20 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2016/17 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 27 98 10 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/1 2018

Aage Tang-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Noter til årsregnskabet 10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Cosmo 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23. januar 2018

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Cosmo 20 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Aarhus, den 23. januar 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

mne26783

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosmo 20 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 98 10 03
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncern med Cosmo Ejendomme ApS

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på DKK 23.416.221, heraf værdireguleringer på DKK 15.635.003, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 115.515.422.

Pr. 29. september 2017 er selskabet fusioneret med Cosmo 84 ApS og Cosmo 32 ApS med Cosmo 20 ApS som det fortsættende selskab.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		7.513.896	7.363.187
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.556.122	-863.679
Andre eksterne omkostninger		-897.357	-500.382
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.060.417	5.999.126
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	15.635.003	3.413.760
Bruttoresultat efter værdireguleringer		20.695.420	9.412.886
Personaleomkostninger	2	-706.649	-661.252
Resultat før finansielle poster		19.988.771	8.751.634
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		7.649.454	-5.533.189
Finansielle indtægter	3	544.491	74.246.387
Finansielle omkostninger	4	-4.839.373	-15.554.747
Resultat før skat		23.343.343	61.910.085
Skat af årets resultat	5	72.878	38.652
Årets resultat		23.416.221	61.948.737

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.987.765	0
Overført resultat	21.428.456	61.948.737
	23.416.221	61.948.737

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		137.719.000	155.421.000
Materielle anlægsaktiver	6	137.719.000	155.421.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	22.408.338	14.007.082
Finansielle anlægsaktiver		22.408.338	14.007.082
Anlægsaktiver		160.127.338	169.428.082
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		84.419.900	0
Andre tilgodehavender		37.934	0
Selskabsskat		111.574	38.652
Periodeafgrænsningsposter		57.581	53.757
Tilgodehavender		84.626.989	92.409
Likvide beholdninger		181.238	38.795
Omsætningsaktiver		84.808.227	131.204
Aktiver		244.935.565	169.559.286

Balance 30. september

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		409.228	126.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.739.567	0
Overført resultat		112.366.627	6.549.574
Egenkapital	8	115.515.422	6.675.574
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		5.860.820	5.498.751
Gæld til realkreditinstitutter		103.155.390	118.599.896
Deposita og forudbetalt leje		4.667.319	3.536.818
Anden gæld	10	2.009.305	8.803.824
Langfristede gældsforpligtelser	9	115.692.834	136.439.289
Gæld til realkreditinstitutter	9	908.758	224.536
Kreditinstitutter		11.850.083	7.458.833
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	17.005.842
Anden gæld	9	968.468	1.755.212
Kortfristede gældsforpligtelser		13.727.309	26.444.423
Gældsforpligtelser		129.420.143	162.883.712
Passiver		244.935.565	169.559.286
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	15.635.003	3.616.817
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-203.057
	15.635.003	3.413.760
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	696.639	652.027
Andre personaleomkostninger	10.010	9.225
	706.649	661.252
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	56.315.334
Andre finansielle indtægter	544.491	17.931.053
	544.491	74.246.387
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	800.034	975.135
Andre finansielle omkostninger	4.039.339	14.579.612
	4.839.373	15.554.747
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-72.878	-38.652
	-72.878	-38.652

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme <u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	169.335.122
Nettoeffekt ved fusion	7.027.000
Tilgang i årets løb	38.938.997
Afgang i årets løb	<u>-91.503.294</u>
Kostpris 30. september	<u>123.797.825</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-13.914.122
Årets værdireguleringer	15.635.003
Årets tilbageførsler af tidligere års værdireguleringer	<u>12.200.294</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>13.921.175</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>137.719.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som anført i regnskabspraksis suppleret med uafhængige eksterne mæglervurderinger på visse ejendomme.

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 8.230 og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 1.017.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 5,24 %.

Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
7 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	19.668.771	128.500
Tilgang i årets løb	20.296.260	19.540.271
Afgang i årets løb	-20.296.260	0
Kostpris 30. september	<u>19.668.771</u>	<u>19.668.771</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-5.661.689	-128.500
Årets resultat	7.649.454	-1.381.613
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	<u>751.802</u>	<u>-4.151.576</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>2.739.567</u>	<u>-5.661.689</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>22.408.338</u>	<u>14.007.082</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cosmo 27 ApS	Aarhus	127.000	100%	22.408.338	7.649.454

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overkurs ved emission	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	126.000	0	0	6.549.574	6.675.574
Kapitalforhøjelse	283.228	80.298.414	0	0	80.581.642
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	0	4.090.183	4.090.183
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	751.802	0	751.802
Årets resultat	0	0	1.987.765	21.428.456	23.416.221
Overført fra overkurs ved emission	0	-80.298.414	0	80.298.414	0
Egenkapital 30. september	409.228	0	2.739.567	112.366.627	115.515.422

Selskabskapitalen består af 409.228 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	126.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	283.228	1.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. september	409.228	126.000	125.000	125.000	125.000

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2017 DKK	2016 DKK
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		
Efter 5 år	5.501.675	5.167.979
Mellem 1 og 5 år	359.145	330.772
Langfristet del	5.860.820	5.498.751
Inden for 1 år	0	0
	5.860.820	5.498.751
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	96.806.057	116.117.925
Mellem 1 og 5 år	6.349.333	2.481.971
Langfristet del	103.155.390	118.599.896
Inden for 1 år	908.758	224.536
	104.064.148	118.824.432
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	4.667.319	3.536.818
Langfristet del	4.667.319	3.536.818
Inden for 1 år	0	0
	4.667.319	3.536.818
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	2.009.305	8.803.824
Langfristet del	2.009.305	8.803.824
Øvrig kortfristet gæld	968.468	1.755.212
	2.977.773	10.559.036

Noter til årsregnskabet

10 Afledte finansielle instrumenter

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

	2017 DKK	2016 DKK
Renteswap	2.009.305	8.803.824

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på realkreditlån. Aftalen udløber den 25. december 2025, med rentetilskrivninger hver kvartal. I aftalen bytter selskabet en variabel rente med en fast rente på 1,43% p.a. før bidrag.

11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 104.064.148 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør DKK 137.719.000.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 17.000.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværende med tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Selskabet har endvidere stillet kaution til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Selskabet har givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarlig lån fra selskabsdeltagere og gæld til kredit- og realkreditinstitutter.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 20 ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

Selskabet er pr. 29. september 2017 fusioneret med Cosmo 84 ApS og Cosmo 32 ApS. Fusionen er regnskabsmæssigt behandlet efter overtagelsesmetoden hvor aktiver og gældsforpligtelser er indregnet til handelsværdi på overdragelsestidspunktet.

Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af lov nr. n738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsrejsendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har selskabet anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til kostpris svarende til den seneste dagsværdi pr. 30. september 2016. Efterfølgende er gælden indregnet til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

Selskabet har endvidere som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af renteswaps, hvor værdireguleringer vedrørende regnskabsmæssig sikring hidtil har været indregnet i resultatopgørelsen. Fremadrettet indregnes værdiregulering af regnskabsmæssig sikring via egenkapitalen. Selskabet har anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven. Det betyder, at der ikke er ændret sammenligningstallene.

Selskabet har ligeledes ændret klassifikation af personaleomkostninger. Ændringen har ikke haft betydning for årets resultat eller egenkapital. Sammenligningstal er korrigeret.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for Cosmo Ejendomme ApS har selskabet undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 "Anden gæld".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2017 er for hver enkelt investeringsejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastbaseret model danner grundlag for investeringsejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved investeringsejendommens dagsværdi fremkommer.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten "Kapitalandele i dattervirksomheder" den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.