

---

# *Cosmo 20 ApS*

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for  
1. oktober 2022 - 30. september 2023

---

CVR-nr. 27 98 10 03

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 16/1 2024

Aage Tang-Andersen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	7
Balance 30. september	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsregnskabet	11

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. januar 2024

## Direktion

Aage Tang-Andersen  
direktør

Jesper Vedsø Krogh  
direktør

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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.

## 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; 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## 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.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 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 C, den 16. januar 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henrik Kragh  
statsautoriseret revisor  
mne26783

Anders Skøtt  
statsautoriseret revisor  
mne42822

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

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

CVR-nr: 27 98 10 03

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Hjemstedskommune: Aarhus

**Direktion**

Aage Tang-Andersen  
Jesper Vedsø Krogh

**Revisor**

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

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 3.188.607, heraf værdireguleringer på DKK -8.413.263, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 199.594.167.

## Begivenheder efter balancedagen

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



## Resultatopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Lejeindtægter		13.526.895	12.632.743
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-8.413.263	-30.948.935
Direkte omkostninger		-2.822.495	-3.473.319
Andre eksterne omkostninger		-208.740	-277.089
<b>Bruttoresultat</b>		<b>2.082.397</b>	<b>-22.066.600</b>
Personaleomkostninger	2	-2.201.199	-2.089.660
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-118.802</b>	<b>-24.156.260</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-547.595	-793.927
Finansielle indtægter	3,4	3.420.544	23.653.134
Finansielle omkostninger		-6.929.443	-8.967.957
<b>Resultat før skat</b>		<b>-4.175.296</b>	<b>-10.265.010</b>
Skat af årets resultat	5	798.094	2.118.341
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.377.202</b>	<b>-8.146.669</b>

### Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-130.990
Overført resultat	-3.377.202	-8.015.679
	<b>-3.377.202</b>	<b>-8.146.669</b>

## Balance 30. september 2023

### Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsjendomme		315.079.589	319.068.901
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>315.079.589</b>	<b>319.068.901</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	7.278.161	7.825.756
Andre tilgodehavender	8	17.351.560	16.514.373
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>24.629.721</b>	<b>24.340.129</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>339.709.310</b>	<b>343.409.030</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		83.252.553	74.867.209
Periodeafgrænsningsposter		343.385	343.385
<b>Tilgodehavender</b>		<b>83.595.938</b>	<b>75.210.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>0</b>	<b>1.504.252</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>83.595.938</b>	<b>76.714.846</b>
<b>Aktiver</b>		<b>423.305.248</b>	<b>420.123.876</b>

## Balance 30. september 2023

### Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		409.228	409.228
Overført resultat		198.996.344	202.373.546
<b>Egenkapital</b>		<b>199.405.572</b>	<b>202.782.774</b>
Hensættelse til udskudt skat		12.299.439	12.597.663
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>12.299.439</b>	<b>12.597.663</b>
Gæld til realkreditinstitutter		194.042.447	193.619.438
Deposita		6.440.470	5.950.193
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>200.482.917</b>	<b>199.569.631</b>
Gæld til realkreditinstitutter	9	0	8.975
Kreditinstitutter		7.547.842	166.149
Selskabsskat		1.222.279	2.124.155
Anden gæld		2.347.199	2.874.529
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.117.320</b>	<b>5.173.808</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>211.600.237</b>	<b>204.743.439</b>
<b>Passiver</b>		<b>423.305.248</b>	<b>420.123.876</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	409.228	202.373.546	202.782.774
Årets resultat	0	-3.377.202	-3.377.202
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>409.228</b>	<b>198.996.344</b>	<b>199.405.572</b>

# Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>1. Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-8.413.263	-30.678.330
Avance ved salg af ejendomme	0	-270.605
	<u>-8.413.263</u>	<u>-30.948.935</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.179.730	2.069.129
Andre omkostninger til social sikring	10.832	10.558
Andre personaleomkostninger	10.637	9.973
	<u>2.201.199</u>	<u>2.089.660</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>4</u>	<u>4</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>3. Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.420.544	2.278.597
Andre finansielle indtægter	0	21.374.537
	<u>3.420.544</u>	<u>23.653.134</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>4. Særlige poster</b>		
Kursgevinst ved låneomlægning	0	21.374.537
	<u>0</u>	<u>21.374.537</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>5. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-500.480	1.722.149
Årets udskudte skat	-298.224	-2.971.829
Regulering af skat vedrørende tidligere år	610	0
	<u>-798.094</u>	<u>-1.249.680</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	-798.094	-2.118.341
Skat af egenkapitalbevægelser	0	868.661
	<u>-798.094</u>	<u>-1.249.680</u>

## 6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	237.663.197
Tilgang i årets løb	4.423.951
Kostpris 30. september	<u>242.087.148</u>
Værdireguleringer 1. oktober	81.405.704
Årets værdireguleringer	-8.413.263
Værdireguleringer 30. september	<u>72.992.441</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>315.079.589</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som anført i regnskabspraksis.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Budgettede lejeindtægter	14.025.000	13.338.000
Budgettede driftsomkostninger	4.194.000	3.863.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,12%	2,97%

## Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
<b>7. Kapitalandele i dattervirksomheder</b>		
Kostpris 1. oktober	8.488.693	8.488.693
Kostpris 30. september	8.488.693	8.488.693
Værdireguleringer 1. oktober	-662.937	130.990
Årets resultat	-547.595	-793.927
Værdireguleringer 30. september	-1.210.532	-662.937
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>7.278.161</b>	<b>7.825.756</b>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs- kapital	Ejerandel
Cosmo 19 ApS	Aarhus	500.000	100%

## 8. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre tilgode- havender
	DKK
Kostpris 1. oktober	16.514.373
Tilgang i årets løb	837.187
Kostpris 30. september	17.351.560
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>17.351.560</b>

# 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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	194.042.447	193.619.438
Langfristet del	194.042.447	193.619.438
Inden for 1 år	0	8.975
	<u>194.042.447</u>	<u>193.628.413</u>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	6.440.470	5.950.193
Langfristet del	6.440.470	5.950.193
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	<u>6.440.470</u>	<u>5.950.193</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK

## 10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 315.079.589 319.068.901

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve med nominel værdi på DKK 42.000.000, der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på 315.079.589 319.068.901

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:

Privat pantebrev på DKK 250.000 med sikkerhed i investeringsejendommene til sikkerhed for deres mellemværende med selskabet. 8.949.000 10.073.000



# Noter til årsregnskabet

## Kautions- og garantiforpligtelser

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

## Andre eventualforpligtelser

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

## 11. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

### Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>
Cosmo Ejendomme ApS	Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

# Noter til årsregnskabet

## 12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 20 ApS for 2022/23 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 2022/23 er aflagt i DKK.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112 og til koncernregnskabet for 2022/23 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelse

### Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration, mv.

### 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

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

## Balance

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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 ejendommens dagsværdi fremkommer.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

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.

## Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende gældsbreve.

## Tilgodehavender

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

## Periodeafgrænsningsposter

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

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

## 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

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 rentekomkostning over låneperioden.

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