
Cosmo 85 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018/19 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 29 83 89 33

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/1 2020

Aage Tang-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2018 - 30. september 2019 for Cosmo 85 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2020

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Cosmo 85 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 85 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019, 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 27. januar 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Anders Skøtt
statsautoriseret revisor
mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosmo 85 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

Telefon: 86 15 16 88

Telefax: 87 34 11 46

CVR-nr.: 29 83 89 33

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 2018/19 udviser et overskud på DKK 20.421.992, heraf værdireguleringer på DKK 12.981.099, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på DKK 127.568.472.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		16.397.899	16.136.115
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-3.320.419	-3.340.532
Andre eksterne omkostninger		-413.004	-327.157
Bruttoresultat før værdireguleringer		12.664.476	12.468.426
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1	12.981.099	17.246.455
Resultat før finansielle poster		25.645.575	29.714.881
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		11.787.832	16.994.159
Finansielle indtægter	2	129.577	196.178
Finansielle omkostninger	3	-14.723.433	-15.100.477
Resultat før skat		22.839.551	31.804.741
Skat af årets resultat	4	-2.417.559	4.293.898
Årets resultat		20.421.992	36.098.639

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	11.787.832	5.402.816
Overført resultat	8.634.160	30.695.823
	20.421.992	36.098.639

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		387.456.000	371.632.000
Materielle anlægsaktiver	5	387.456.000	371.632.000
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	143.243.293	134.822.515
Finansielle anlægsaktiver		143.243.293	134.822.515
Anlægsaktiver		530.699.293	506.454.515
Andre tilgodehavender		536.487	638.910
Selskabsskat		88.678	88.678
Periodeafgrænsningsposter		193.914	193.914
Tilgodehavender		819.079	921.502
Likvide beholdninger		0	3.682
Omsætningsaktiver		819.079	925.184
Aktiver		531.518.372	507.379.699

Balance 30. september

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		127.000	127.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		26.164.471	17.743.693
Overført resultat		101.277.001	95.367.589
Egenkapital	7	127.568.472	113.238.282
Hensættelse til udskudt skat		11.956.774	10.307.734
Andre hensættelser		0	100.000
Hensatte forpligtelser		11.956.774	10.407.734
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		25.555.130	43.289.943
Gæld til realkreditinstitutter		240.895.849	213.067.804
Deposita og forudbetalt leje		7.509.040	7.271.686
Anden gæld	9	5.884.216	2.390.948
Langfristede gældsforpligtelser	8	279.844.235	266.020.381
Gæld til realkreditinstitutter	8	4.379.886	2.383.504
Kreditinstitutter		72.023	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		104.636.852	112.404.882
Selskabsskat		0	412.648
Anden gæld	8	3.060.130	2.512.268
Kortfristede gældsforpligtelser		112.148.891	117.713.302
Gældsforpligtelser		391.993.126	383.733.683
Passiver		531.518.372	507.379.699
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	DKK	DKK
1 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	12.981.099	17.246.455
	<u>12.981.099</u>	<u>17.246.455</u>
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	129.577	196.178
	<u>129.577</u>	<u>196.178</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	5.384.120	5.449.589
Andre finansielle omkostninger	9.339.313	9.650.888
	<u>14.723.433</u>	<u>15.100.477</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	-88.678
Årets udskudte skat	2.417.559	3.262.062
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-7.467.282
	<u>2.417.559</u>	<u>-4.293.898</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. oktober	279.472.200
Tilgang i årets løb	2.842.901
Kostpris 30. september	<u>282.315.101</u>
Værdireguleringer 1. oktober	92.159.800
Årets værdireguleringer	12.981.099
Værdireguleringer 30. september	<u>105.140.899</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>387.456.000</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 17.565 (2017/18 TDKK 16.764) og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 2.813 (2017/18 TDKK 2.709). Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,81 % (2017/18 3,78 %).

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
6 Kapitalandele i dattervirksomheder		
Kostpris 1. oktober	117.078.822	167.434.642
Nettoeffekt ved fusion	0	-50.355.820
Kostpris 30. september	<u>117.078.822</u>	<u>117.078.822</u>
Værdireguleringer 1. oktober	17.743.693	12.319.250
Nettoeffekt ved fusion	0	-11.591.343
Årets resultat	11.787.832	16.994.159
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-3.367.054	21.627
Værdireguleringer 30. september	<u>26.164.471</u>	<u>17.743.693</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>143.243.293</u>	<u>134.822.515</u>

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cosmo 87 ApS	Aarhus C	300.000	100%	-260.066	21.207
Cosmo 30 ApS	Aarhus C	500.000	100%	4.279.822	574.655
Cosmo 20 ApS	Aarhus C	409.228	100%	139.223.537	11.191.970
				<u>143.243.293</u>	<u>11.787.832</u>

Noter til årsregnskabet

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	127.000	17.743.693	95.367.589	113.238.282
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	-3.493.267	-3.493.267
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	768.519	768.519
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-3.367.054	0	-3.367.054
Årets resultat	0	11.787.832	8.634.160	20.421.992
Egenkapital 30. september	127.000	26.164.471	101.277.001	127.568.472

Selskabskapitalen består af 127.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

8 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:

	2019	2018
	DKK	DKK
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		
Efter 5 år	23.227.014	37.600.117
Mellem 1 og 5 år	2.328.116	5.689.826
Langfristet del	25.555.130	43.289.943
Inden for 1 år	0	0
	25.555.130	43.289.943
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	221.414.427	196.708.439
Mellem 1 og 5 år	19.481.422	16.359.365
Langfristet del	240.895.849	213.067.804
Inden for 1 år	4.379.886	2.383.504
	245.275.735	215.451.308

Noter til årsregnskabet

8 Langfristede gældsforpligtelser (fortsat)

	2019	2018
	DKK	DKK
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	7.509.040	7.271.686
Langfristet del	7.509.040	7.271.686
Inden for 1 år	0	0
	7.509.040	7.271.686
Anden gæld		
Mellem 1 og 5 år	5.884.216	2.390.948
Langfristet del	5.884.216	2.390.948
Øvrig kortfristet gæld	3.060.130	2.512.268
	8.944.346	4.903.216

9 Afledte finansielle instrumenter

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

Renteswap	5.884.216	2.390.948
-----------	-----------	-----------

Aftale om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på realkreditlån. Aftalen udløber den 30. december 2025, med rentetilskrivninger hver kvartal. I aftalen bytter selskabet en variabel rente med en fast rente på 1,43% p.a. før bidrag.

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør DKK 387.456.000.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 68.000.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværende med tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond DKK 4.228.000 er der givet pant i investeringsejendomme.

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

Selskabet har endvidere 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.

Selskabet er momsmæssigt fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers momsgæld.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 85 ApS for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i DKK.

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.

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, jf. nedenfor.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

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.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

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

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 dan ske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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 visse investeringsejendomme pr. 30. september 2019 er for hver enkelt investeringsejendomme opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsejendommenes dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommenes 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 investeringsejendommenes dagsværdi fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Noter til årsregnskabet

11 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 med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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