

---

# ***Cosmo 3 ApS***

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

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

---

CVR-nr. 76 75 61 12

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 3 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 3 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 3 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 3 ApS  
Søndergade 1B, 2. sal  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 76 75 61 12  
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 57.505.266, heraf værdireguleringer på DKK 77.123.765, og selskabets balance pr. 30. september 2017 udviser en egenkapital på DKK 95.842.107.

## 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
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>26.051.410</b>	<b>24.349.369</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-4.153.157	-4.672.054
Andre eksterne omkostninger		-3.083.647	-1.810.322
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>18.814.606</b>	<b>17.866.993</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	77.123.765	28.723.377
<b>Bruttoresultat efter værdireguleringer</b>		<b>95.938.371</b>	<b>46.590.370</b>
Personaleomkostninger	2	-2.879.796	-2.282.363
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>93.058.575</b>	<b>44.308.007</b>
Finansielle indtægter	3	3.398	17.667.010
Finansielle omkostninger	4	-18.966.392	-41.038.372
<b>Resultat før skat</b>		<b>74.095.581</b>	<b>20.936.645</b>
Skat af årets resultat	5	-16.590.315	1.119.003
<b>Årets resultat</b>		<b>57.505.266</b>	<b>22.055.648</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		57.505.266	22.055.648
		<b>57.505.266</b>	<b>22.055.648</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		667.507.000	530.417.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>667.507.000</b>	<b>530.417.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>667.507.000</b>	<b>530.417.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		23.198.399	0
Andre tilgodehavender		1.786.834	2.829.645
Selskabsskat		342.657	291.726
Periodeafgrænsningsposter		452.750	350.358
<b>Tilgodehavender</b>		<b>25.780.640</b>	<b>3.471.729</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.187.694</b>	<b>1.375.559</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>27.968.334</b>	<b>4.847.288</b>
<b>Aktiver</b>		<b>695.475.334</b>	<b>535.264.288</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		202.000	201.000
Overført resultat		95.640.107	18.353.818
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>95.842.107</b>	<b>18.554.818</b>
Hensættelse til udskudt skat		38.077.849	20.559.616
Andre hensættelser		4.000.000	4.000.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>42.077.849</b>	<b>24.559.616</b>
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		66.801.727	84.616.576
Gæld til realkreditinstitutter		461.321.362	374.062.132
Deposita og forudbetalt leje		13.464.681	10.077.622
Anden gæld	9	4.350.834	7.898.210
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>545.938.604</b>	<b>476.654.540</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	3.210.778	0
Kreditinstitutter		4.768.130	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11.792.041
Anden gæld	8	3.637.866	3.703.273
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.616.774</b>	<b>15.495.314</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>557.555.378</b>	<b>492.149.854</b>
<b>Passiver</b>		<b>695.475.334</b>	<b>535.264.288</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

# Noter til årsregnskabet

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>1 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	77.123.765	32.800.908
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	0	-4.077.531
	<b>77.123.765</b>	<b>28.723.377</b>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	2.573.537	2.003.653
Pensioner	232.770	224.676
Andre omkostninger til social sikring	62.911	44.908
Andre personaleomkostninger	10.578	9.126
	<b>2.879.796</b>	<b>2.282.363</b>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<b>10</b>	<b>9</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	8.466
Andre finansielle indtægter	3.398	17.658.544
	<b>3.398</b>	<b>17.667.010</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	342.654	897.915
Andre finansielle omkostninger	18.623.738	40.140.457
	<b>18.966.392</b>	<b>41.038.372</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-50.931	-291.726
Årets udskudte skat	16.641.246	-827.277
	<b>16.590.315</b>	<b>-1.119.003</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	388.480.903
Tilgang i årets løb	110.336.235
Afgang i årets løb	-56.402.501
Kostpris 30. september	<u>442.414.637</u>
Værdireguleringer 1. oktober	141.936.096
Årets værdireguleringer	77.123.765
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	6.032.502
Værdireguleringer 30. september	<u>225.092.363</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>667.507.000</u></b>

### 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 30.470 og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 5.311.

Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,77%.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overkurs ved emission DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	201.000	0	18.353.818	18.554.818
Kapitalforhøjelse	1.000	16.671.704	0	16.672.704
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	3.986.307	3.986.307
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-876.988	-876.988
Årets resultat	0	0	57.505.266	57.505.266
Overført fra overkurs ved emission	0	-16.671.704	16.671.704	0
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b>202.000</b>	<b>0</b>	<b>95.640.107</b>	<b>95.842.107</b>

Selskabskapitalen består af 202.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2014/15 DKK	2013/14 DKK	2012/13 DKK
Selskabskapital 1. oktober	201.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Kapitalforhøjelse	1.000	1.000	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
<b>Selskabskapital 30. september</b>	<b>202.000</b>	<b>201.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>	<b>200.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 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:

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere</b>		
Efter 5 år	61.728.707	79.770.136
Mellem 1 og 5 år	5.073.020	4.846.440
Langfristet del	66.801.727	84.616.576
Inden for 1 år	0	0
	<b>66.801.727</b>	<b>84.616.576</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	444.648.288	359.726.929
Mellem 1 og 5 år	16.673.074	14.335.203
Langfristet del	461.321.362	374.062.132
Inden for 1 år	3.210.778	0
	<b>464.532.140</b>	<b>374.062.132</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	13.464.681	10.077.622
Langfristet del	13.464.681	10.077.622
Inden for 1 år	0	0
	<b>13.464.681</b>	<b>10.077.622</b>
<b>Anden gæld</b>		
Mellem 1 og 5 år	4.350.834	7.898.210
Langfristet del	4.350.834	7.898.210
Øvrig kortfristet gæld	3.637.866	3.703.273
	<b>7.988.700</b>	<b>11.601.483</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Afledte finansielle instrumenter

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

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Renteswap	4.350.834	7.898.210

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 1,36% p.a.

## 10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 464.532.140 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør DKK 667.507.000.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 25.000.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværende med tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Danske Bank har tinglyst ejerpantebrev på DKK 55.878.121 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.

### 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

## 11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 3 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.

### Ændring af regnskabspraksis

Selskabet har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme 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 i sammenligningstallene.

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

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

# Noter til årsregnskabet

## 11 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 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 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 afkastgrad 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 budgettede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens 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

## 11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen 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.

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

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