
Cosmo 3 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 76 75 61 12

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

Aage Tang-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
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 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 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, den 16. januar 2024

Direktion

Aage Tang-Andersen
direktør

Jesper Vedsø Krogh
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne 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 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 3 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 3 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C
CVR-nr: 76 75 61 12
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 overskud på DKK 9.719.110, heraf værdireguleringer på DKK 5.204.761, og selskabets balance pr. 30. september 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 210.618.426.

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		31.998.009	30.479.323
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	5.204.761	-50.736.354
Direkte omkostninger		-5.843.340	-5.824.186
Andre eksterne omkostninger		-628.402	-722.899
Bruttoresultat		30.731.028	-26.804.116
Personaleomkostninger	2	-6.653.002	-5.964.473
Resultat før finansielle poster		24.078.026	-32.768.589
Finansielle indtægter	3	3.492.550	1.692.823
Finansielle omkostninger	4	-15.168.598	-14.888.193
Resultat før skat		12.401.978	-45.963.959
Skat af årets resultat	5	-2.680.828	10.056.870
Årets resultat		9.721.150	-35.907.089

Resultatdisponering

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	9.721.150	-35.907.089
	9.721.150	-35.907.089

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
Investeringsejendomme		789.373.555	777.207.541
Materielle anlægsaktiver	6	789.373.555	777.207.541
Andre tilgodehavender	7	4.678.859	4.823.836
Finansielle anlægsaktiver		4.678.859	4.823.836
Anlægsaktiver		794.052.414	782.031.377
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	562.274
Andre tilgodehavender		566.451	701.189
Periodeafgrænsningsposter		506.495	592.545
Tilgodehavender		1.072.946	1.856.008
Omsætningsaktiver		1.072.946	1.856.008
Aktiver		795.125.360	783.887.385

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Selskabskapital		202.000	202.000
Reserve for sikringstransaktioner		3.649.511	3.762.592
Overført resultat		206.768.955	197.047.805
Egenkapital		210.620.466	201.012.397
Hensættelse til udskudt skat		54.356.461	51.819.713
Andre hensættelser		1.450.000	1.450.000
Hensatte forpligtelser		55.806.461	53.269.713
Ansvarlig lånekapital		32.817.118	33.439.965
Gæld til realkreditinstitutter		454.388.453	451.560.429
Deposita		13.330.444	12.618.099
Langfristede gældsforpligtelser	8	500.536.015	497.618.493
Ansvarlig lånekapital	8	1.212.453	13.334.371
Gæld til realkreditinstitutter	8	2.816.503	3.790.576
Kreditinstitutter		13.512.796	5.057.756
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.598.308	0
Selskabsskat		1.050.724	3.755.749
Anden gæld		3.971.634	6.048.330
Kortfristede gældsforpligtelser		28.162.418	31.986.782
Gældsforpligtelser		528.698.433	529.605.275
Passiver		795.125.360	783.887.385
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	202.000	3.762.592	197.047.805	201.012.397
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-144.976	0	-144.976
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	31.895	0	31.895
Årets resultat	0	0	9.721.150	9.721.150
Egenkapital 30. september	202.000	3.649.511	206.768.955	210.620.466

Noter til årsregnskabet

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	5.204.761	-50.588.693
Salg af ejendomme	0	-147.661
	<u>5.204.761</u>	<u>-50.736.354</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.458.169	4.664.605
Pensioner	995.566	1.084.800
Andre omkostninger til social sikring	138.687	152.597
Andre personaleomkostninger	60.580	62.471
	<u>6.653.002</u>	<u>5.964.473</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>16</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	169.575
Andre finansielle indtægter	3.492.550	1.523.248
	<u>3.492.550</u>	<u>1.692.823</u>

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
4. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	3.127	0
Andre finansielle omkostninger	15.165.471	14.888.193
	<u>15.168.598</u>	<u>14.888.193</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
5. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	121.691	938.539
Årets udskudte skat	2.536.748	-8.812.475
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-9.506	0
	<u>2.648.933</u>	<u>-7.873.936</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	2.680.828	-10.056.870
Skat af egenkapitalbevægelser	-31.895	2.182.934
	<u>2.648.933</u>	<u>-7.873.936</u>

6. Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
	DKK
Kostpris 1. oktober	494.612.050
Tilgang i årets løb	6.961.252
Kostpris 30. september	<u>501.573.302</u>
Værdireguleringer 1. oktober	282.595.491
Årets værdireguleringer	5.204.762
Værdireguleringer 30. september	<u>287.800.253</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>789.373.555</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 investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Budgettede lejeindtægter	34.551.000	33.301.000
Budgettede driftsomkostninger	6.668.000	6.346.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,61 %	3,55 %

Derudover er der i regnskabsåret 2021/22 købt en ejendom for DKK 17,8 mio. Ledelsen har valgt at fastsætte dagsværdien til den købspris, der er indgået i regnskabsåret mellem uafhængige parter.

Noter til årsregnskabet

7. Afledte finansielle instrumenter

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

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Renteswap	-4.678.859	-4.823.836

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 1,36% p.a.

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:

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	15.313.307	21.735.977
Mellem 1 og 5 år	17.503.811	11.703.988
Langfristet del	32.817.118	33.439.965
Inden for 1 år	1.212.453	13.334.371
	<u>34.029.571</u>	<u>46.774.336</u>
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	440.504.043	433.938.440
Mellem 1 og 5 år	13.884.410	17.621.989
Langfristet del	454.388.453	451.560.429
Inden for 1 år	2.816.503	3.790.576
	<u>457.204.956</u>	<u>455.351.005</u>

Noter til årsregnskabet

Deposita

Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	13.330.444	12.618.099
Langfristet del	13.330.444	12.618.099
Inden for 1 år	0	0
Øvrige deposita	0	0
Kortfristet del	0	0
	13.330.444	12.618.099
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på 789.373.555 777.207.541

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 55.878, der giver pant i 789.373.555 777.207.541
investeringsjendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes
Investeringsfond:

Privat pantebrev på TDKK 11.186 (2021/22: TDKK 4.946) med 78.146.000 59.370.000
sikkerhed i investeringsejendommene til sikkerhed for deres
mellemværende med selskabet, til en regnskabsmæssig værdi af

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

10. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Cosmo Ejendomme ApS	Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Noter til årsregnskabet

11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 3 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.

Årsregnskabet for 2022/23 er aflagt i DKK.

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.

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 dagsværdireserven 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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Noter til årsregnskabet

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.

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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdiregulering 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 investeringsejendomme 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.

Noter til årsregnskabet

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter renteswap.

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.

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 gældsmetode 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, 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 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.