
Cosmo 3 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 76 75 61 12

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/1 2025

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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. januar 2025

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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 3 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cosmo 3 ApS Søndergade 1B, 2. sal 8000 Aarhus C CVR-nr: 76 75 61 12 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2023/24 udviser et overskud på DKK 2.032.717, heraf værdireguleringer på DKK -2.360.423, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 210.098.620.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Lejeindtægter		33.325.266	31.998.009
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-2.360.423	5.204.761
Direkte omkostninger		-7.748.539	-5.843.340
Andre eksterne omkostninger		-341.458	-628.402
Bruttofortjeneste		22.874.846	30.731.028
Personaleomkostninger	2	-6.118.539	-6.653.002
Resultat før finansielle poster		16.756.307	24.078.026
Finansielle indtægter		2.369.716	3.492.550
Finansielle omkostninger	3	-16.519.976	-15.168.598
Resultat før skat		2.606.047	12.401.978
Skat af årets resultat	4	-573.330	-2.680.828
Årets resultat		2.032.717	9.721.150

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.032.717	9.721.150
	2.032.717	9.721.150

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		793.222.352	789.373.555
Materielle anlægsaktiver	5	793.222.352	789.373.555
Andre tilgodehavender	6	1.403.778	4.678.859
Finansielle anlægsaktiver		1.403.778	4.678.859
Anlægsaktiver		794.626.130	794.052.414
Andre tilgodehavender		22.958	566.451
Periodeafgrænsningsposter		581.239	506.495
Tilgodehavender		604.197	1.072.946
Omsætningsaktiver		604.197	1.072.946
Aktiver		795.230.327	795.125.360

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		202.000	202.000
Reserve for sikringstransaktioner		1.094.948	3.649.511
Overført resultat		208.801.672	206.768.955
Egenkapital		210.098.620	210.620.466
Hensættelse til udskudt skat		54.209.273	54.356.461
Andre hensættelser		1.450.000	1.450.000
Hensatte forpligtelser		55.659.273	55.806.461
Ansvarlig lånekapital		32.817.118	32.817.118
Gæld til realkreditinstitutter		452.025.051	454.388.453
Deposita		12.953.949	13.330.444
Langfristede gældsforpligtelser	7	497.796.118	500.536.015
Ansvarlig lånekapital	7	3.968.802	1.212.453
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.667.530	2.816.503
Kreditinstitutter		15.519.260	13.512.796
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.863.955	5.598.308
Selskabsskat		121.691	1.050.724
Anden gæld		3.535.078	3.971.634
Kortfristede gældsforpligtelser		31.676.316	28.162.418
Gældsforpligtelser		529.472.434	528.698.433
Passiver		795.230.327	795.125.360
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	202.000	3.649.511	206.768.955	210.620.466
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-3.275.081	0	-3.275.081
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	720.518	0	720.518
Årets resultat	0	0	2.032.717	2.032.717
Egenkapital 30. september	202.000	1.094.948	208.801.672	210.098.620

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-2.360.423	5.204.761
	<u>-2.360.423</u>	<u>5.204.761</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	5.392.153	5.887.916
Pensioner	546.210	565.819
Andre omkostninger til social sikring	114.090	138.687
Andre personaleomkostninger	66.086	60.580
	<u>6.118.539</u>	<u>6.653.002</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>12</u>	<u>13</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	146.005	3.127
Andre finansielle omkostninger	16.373.971	15.165.471
	<u>16.519.976</u>	<u>15.168.598</u>

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	121.691
Årets udskudte skat	-147.188	2.536.748
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-9.506
	-147.188	2.648.933
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	573.330	2.680.828
Skat af egenkapitalbevægelser	-720.518	-31.895
	-147.188	2.648.933

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	501.573.302
Tilgang i årets løb	6.209.220
Kostpris 30. september	507.782.522
Værdireguleringer 1. oktober	287.800.253
Årets værdireguleringer	-2.360.423
Værdireguleringer 30. september	285.439.830
Regnskabsmæssig værdi 30. september	793.222.352
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	3.316

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Noter til årsregnskabet

Dagsværdien for investeringsejendomme med boligudlejning er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	529.776.464	510.532.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-3.885.701	-7.702.736
Budgetterede lejeindtægter	23.645.000	22.276.000
Budgetterede driftsomkostninger	4.813.000	4.532.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,55%	3,48%

Dagsværdien for investeringsejendomme med blandede aktiviteter er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	236.177.107	234.288.627
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.525.278	12.907.498
Budgetterede lejeindtægter	10.554.000	10.527.000
Budgetterede driftsomkostninger	1.905.000	1.974.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,66%	3,65%

En andel af investeringsejendomme er værdiansat til respektive kostpriser tillagt projektomkostninger fra igangværende projekter. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er udtryk for dagsværdien. Værdien pr. 30. september 2024 udgør DKK 27,3 mio.

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

6. Afledte finansielle instrumenter

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

Renteswap	1.403.778	4.678.859
-----------	-----------	-----------

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.

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. 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:		
Ansvarlig lånekapital		
Efter 5 år	8.204.280	15.313.307
Mellem 1 og 5 år	24.612.838	17.503.811
Langfristet del	32.817.118	32.817.118
Inden for 1 år	3.968.802	1.212.453
	36.785.920	34.029.571
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	439.075.229	440.504.043
Mellem 1 og 5 år	12.949.822	13.884.410
Langfristet del	452.025.051	454.388.453
Inden for 1 år	2.667.530	2.816.503
	454.692.581	457.204.956
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	12.953.949	13.330.444
Langfristet del	12.953.949	13.330.444
Inden for 1 år	0	0
	12.953.949	13.330.444

Kortfristede gæld til kreditinstitutter pr. 30. september 2024 omfatter byggekreditter på DKK 0,6 mio., hvor kreditinstitut har givet tilsagn om refinansiering til langfristede realkreditlån ved færdiggørelse af igangværende projekter.

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringssejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	793.222.352	789.373.555
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 60.478.121, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	793.222.352	789.373.555
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:		
Privat pantebreve med nominel værdi på DKK 11.186.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	78.182.000	78.146.000

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. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. 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

10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 3 ApS for 2023/24 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 2023/24 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 som 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.

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. Resultater 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. Resultater 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

Lejeindtægter 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 omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

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

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af ejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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.

Noter til årsregnskabet

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme 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.

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 forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

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

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

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, 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.

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.