Cosmo Ejendomme ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 73 60 62 17

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

Anders Peter Geismar
Christoffersen
Dirigent

pwc

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Koncernoversigt	6
Hoved- og nøgletal	7
Ledelsesberetning	8
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Egenkapitalopgørelse	14
Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september	15
Noter til årsregnskabet	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Cosmo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet og koncernregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets og koncernens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme 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

Jesper Vedsø Krogh

Bestyrelse

Anders Peter Geismar Christoffersen

Casper Kirk Johansen

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cosmo Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at koncernregnskabet og årsregnskabet giver et retvisende billede af koncernens og selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cosmo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, for såvel koncernen som selskabet samt pengestrømsopgørelse for koncernen ("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 koncernen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 koncernregnskabet og 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 koncernregnskab og 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 koncernens og 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 koncernen eller 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 koncernens og 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 koncernens og 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 koncernen og 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.
- Opnår vi tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for de finansielle oplysninger for virksomhederne eller forretningsaktiviteterne i koncernen til brug for at udtrykke en konklusion om koncernregnskabet. Vi er ansvarlige for at lede, føre tilsyn med og udføre koncernrevisionen. Vi er eneansvarlige for vores revisionskonklusion.

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

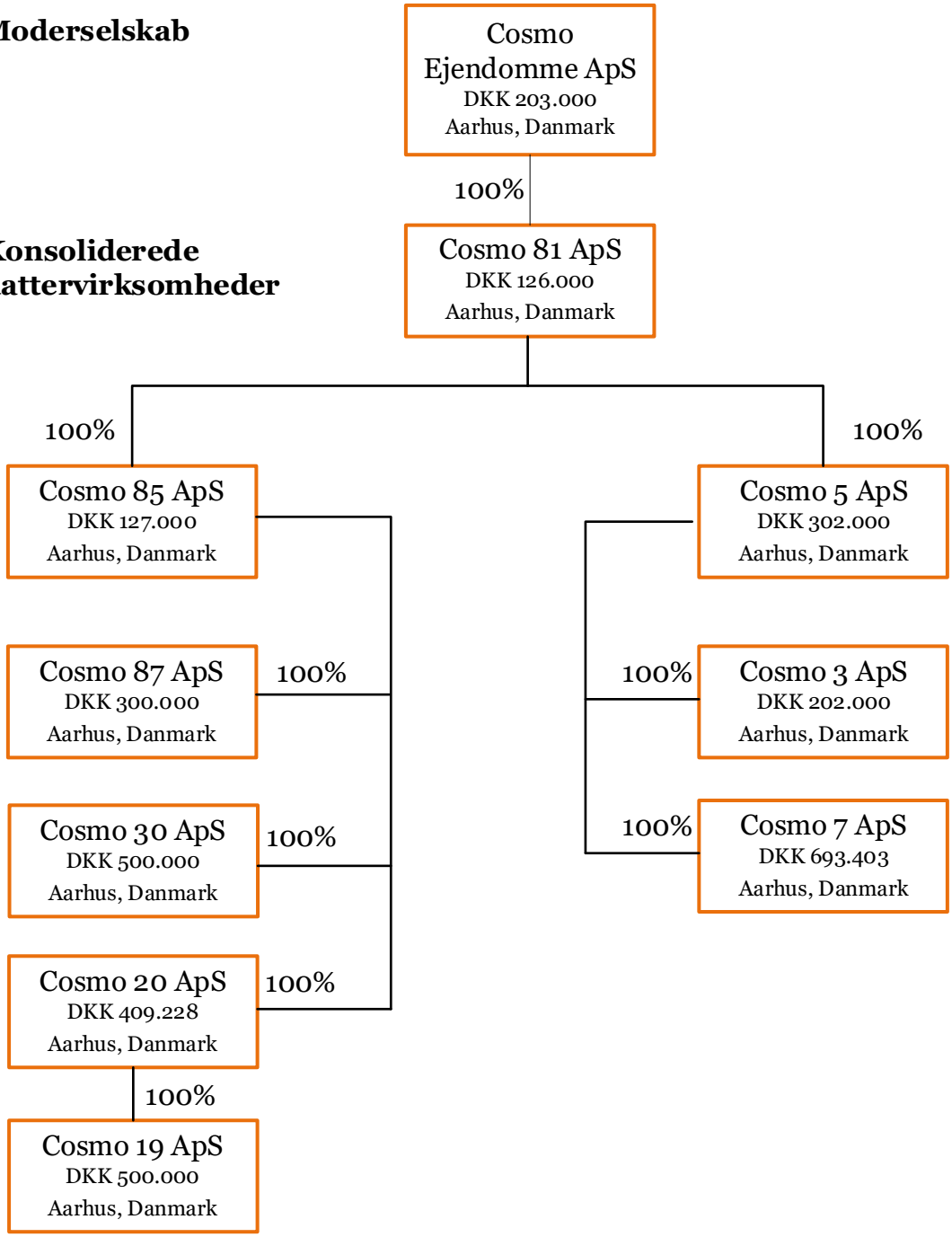
Selskabsoplysninger

Selskabet	Cosmo Ejendomme ApS Søndergade 1B, 2. sal 8000 Aarhus C CVR-nr: 73 60 62 17 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Anders Peter Geismar Christoffersen Casper Kirk Johansen Aage Tang-Andersen Jesper Vedsø Krogh
Direktion	Aage Tang-Andersen Jesper Vedsø Krogh
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Moderselskab

Konsoliderede dattervirksomheder



Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan koncernens udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	Koncern				
	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	95.324	91.376	86.685	89.502	88.943
Resultat af primær drift	58.323	59.098	-96.683	289.257	100.567
Resultat af finansielle poster	-42.924	-38.499	2.688	-37.889	-37.726
Årets resultat	11.831	16.313	-73.108	196.855	54.685
Balance					
Balancesum	2.268.559	2.230.587	2.203.900	2.358.767	2.093.898
Investeringer i materielle anlægsaktiver	47.105	28.984	64.309	33.366	59.099
Egenkapital	633.225	626.126	610.000	663.186	460.255
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	14.231	10.738	21.795	16.331	28.611
- investeringsaktivitet	-47.082	-28.436	9.775	-33.351	-59.099
- finansieringsaktivitet	31.962	17.024	-30.142	16.874	28.948
Årets forskydning i likvider	-889	-674	1.428	-146	-1.540
Antal medarbejdere	18	19	21	21	24
Nøgletal					
Afkastningsgrad	2,6%	2,6%	-4,4%	12,3%	4,8%
Soliditetsgrad	27,9%	28,1%	27,7%	28,1%	22,0%
Egenkapitalforrentning	1,9%	2,6%	-11,5%	35,0%	12,7%
LTV (Loan-to-value)	60,2%	59,8%	58,9%	57,2%	64,4%
Rentedækningsgrad	1,6	1,6	1,8	2,0	1,8

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Den Danske Finansanalytikerforenings anbefalinger og vejledning samt almindelige anerkendte beregningsformler. Der henvises til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

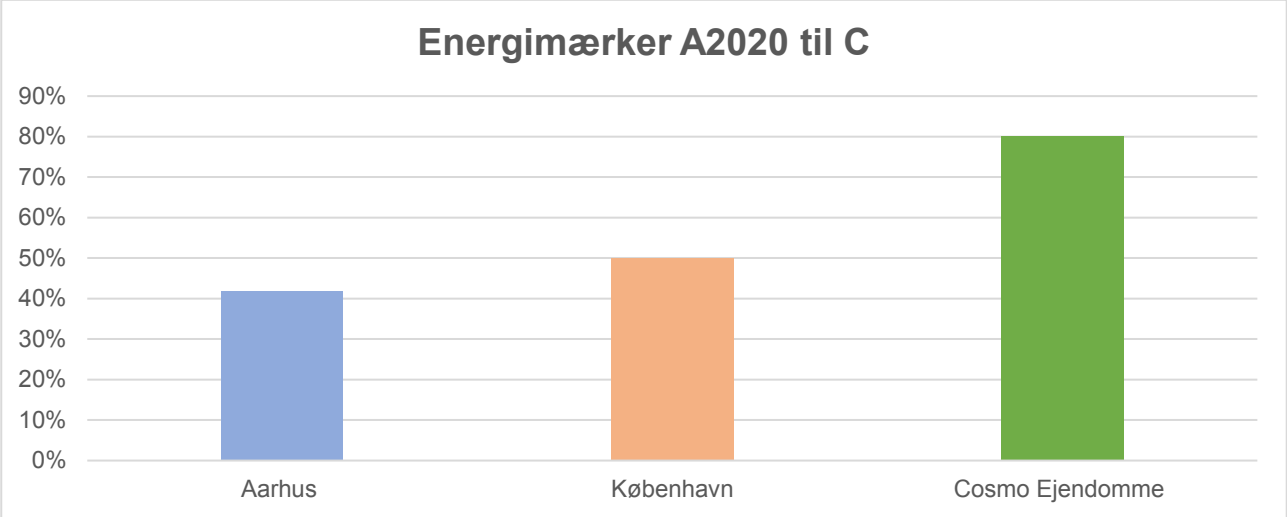
Cosmo Ejendommes hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Cosmo Ejendommes portefølje består af 77 ejendomme, heraf 64 ejendomme til boligudlejning og 13 ejendomme med udlejning til bolig og erhverv. Ejendommene er beliggende i Aarhus og København med attraktive beliggenheder.

Cosmo Ejendomme ønsker at bidrage til den grønne omstilling. Vores ejendomsportefølje består primært af ældre bygninger fra 1900-tallet og vi er af den overbevisning, at det er bedre at bevare eksisterende ejendomme end at bygge nyt. Derfor fokuserer vi på at bevare, videreudvikle og optimere eksisterende ejendomme. Vi har endvidere fokus på bedre udnyttelse af bygningsmassen, hvormed der optimeres på kvm-fordeling i ejendommene samt opførelse af tagboliger på eksisterende ejendomme.

Cosmo Ejendomme søger endvidere at medvirke til reduktion af CO2-udledning ved at reducere energiforbruget i vores ejendomme. Vores portefølje består primært af ældre ejendomme, jf. ovenfor og de fleste af disse er klassificeret i energiklasse C. For denne type ejendomme anses energiklasse C, som den i praksis bedst opnåelige.

Cosmo Ejendomme følger nøje udviklingen i markedet omkring Aarhus og København – herunder også udviklingen i energimærker på ejendomme. Af illustrationen nedenfor fremgår det, at Cosmo Ejendomme ligger over markedsgennemsnittet henset til energimærker på udlejningsejendomme i Aarhus og København, hvor 80% af vores lejemål er energimærke C eller højere mod et markedsgennemsnit på 42% i Aarhus og 50% i København.



** Ovenstående illustration er dannet på baggrund af offentlige tilgængelige data og viser andel af energimærker C eller højere på boliglejemål omfattende lejligheder og rækkehuse i henholdsvis Aarhus og København Kommune.*

Ledelsesberetning

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud før skat på DKK 15.398.344, heraf værdireguleringer på DKK -2.411.110, og koncernens balance pr. 30. september 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 633.225.458.

Sidste år var der forventning om optimering af driften og et forventet resultat før værdireguleringer af investeringsaktiver, særlige poster og skat i niveauet DKK 18 mio.

Koncernens udvikling er i overensstemmelse med forventningerne under hensyntagen til udviklingen i ejendommenes værdier. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at der i det kommende år fortsat vil være fokus på optimering af driften. Der forventes et resultat før værdireguleringer af investeringsaktiver, særlige poster og skat på niveau med indeværende år.

Usikkerhed ved indregning og måling

Koncernens investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret model. Værdiansættelsen er således blandt andet påvirket af de anvendte afkastkrav. Der henvises til note 8, hvor der fremgår en følsomhedsanalyse ved ændret afkastkrav.

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	Koncern		Moderselskab	
		2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		95.324.400	91.376.330	3.905.813	2.731.176
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		0	63.675	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-2.411.110	-1.077.634	0	0
Andre driftsindtægter		0	222.290	0	222.290
Direkte omkostninger		-17.835.925	-14.936.688	0	-1.278
Andre eksterne omkostninger		-4.599.425	-4.007.332	-3.554.511	-2.555.800
Bruttofortjeneste		**70.477.940**	**71.640.641**	**351.302**	**396.388**
Personaleomkostninger	2	-11.794.384	-12.194.009	-1.051.965	-1.121.831
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-359.756	-348.812	-359.756	-348.812
Andre driftsomkostninger		-1.060	0	-1.060	0
Resultat før finansielle poster		**58.322.740**	**59.097.820**	**-1.061.479**	**-1.074.255**
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	14.661.324	19.290.995
Finansielle indtægter	4	4.529.247	5.595.191	4.022.249	4.914.059
Finansielle omkostninger	5	-47.453.643	-44.094.570	-6.480.639	-7.833.757
Resultat før skat		**15.398.344**	**20.598.441**	**11.141.455**	**15.297.042**
Skat af årets resultat	6	-3.567.665	-4.285.490	689.224	1.015.909
Årets resultat	7	**11.830.679**	**16.312.951**	**11.830.679**	**16.312.951**

Balance 30. september 2024

Aktiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme	8	2.261.283.603	2.216.820.095	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	9	811.474	964.210	811.474	964.210
Materielle anlægsaktiver		**2.262.095.077**	**2.217.784.305**	**811.474**	**964.210**
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	702.205.728	692.275.583
Andre tilgodehavender	11	2.595.532	8.661.147	0	0
Finansielle anlægsaktiver		**2.595.532**	**8.661.147**	**702.205.728**	**692.275.583**
Anlægsaktiver		**2.264.690.609**	**2.226.445.452**	**703.017.202**	**693.239.793**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		504.725	62.375	504.725	62.375
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	139.441.831	134.930.021
Andre tilgodehavender		678.860	1.494.454	70.329	580.356
Selskabsskat		686.650	0	2.696.293	1.921.212
Periodeafgrænsnings-poster	12	1.885.904	1.584.136	194.880	19.227
Tilgodehavender		**3.756.139**	**3.140.965**	**142.908.058**	**137.513.191**
Likvide beholdninger		**112.237**	**1.000.777**	**17.898**	**60.549**
Omsætningsaktiver		**3.868.376**	**4.141.742**	**142.925.956**	**137.573.740**
Aktiver		**2.268.558.985**	**2.230.587.194**	**845.943.158**	**830.813.533**

Balance 30. september 2024

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		203.000	203.000	203.000	203.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	380.749.866	370.819.721
Reserve for sikringstransaktioner		2.024.516	6.755.695	0	0
Overført resultat		630.997.942	619.167.263	252.272.592	255.103.237
Egenkapital		**633.225.458**	**626.125.958**	**633.225.458**	**626.125.958**
Hensættelse til udskudt skat	13	145.829.310	143.596.081	0	0
Andre hensættelser		1.450.000	1.450.000	0	0
Hensatte forpligtelser		**147.279.310**	**145.046.081**	**0**	**0**
Ansvarlig lånekapital		67.216.049	65.827.856	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.301.425.543	1.307.329.188	0	0
Deposita		38.186.053	38.735.152	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	**1.406.827.645**	**1.411.892.196**	**0**	**0**
Ansvarlig lånekapital	14	4.649.790	1.420.630	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	6.483.869	6.314.042	0	0
Kreditinstitutter		56.009.088	21.060.638	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	212.186.166	204.303.168
Selskabsskat		0	6.017.306	0	0
Anden gæld		14.083.825	12.710.343	531.534	384.407
Kortfristede gældsforpligtelser		**81.226.572**	**47.522.959**	**212.717.700**	**204.687.575**
Gældsforpligtelser		**1.488.054.217**	**1.459.415.155**	**212.717.700**	**204.687.575**
Passiver		**2.268.558.985**	**2.230.587.194**	**845.943.158**	**830.813.533**

Balance 30. september 2024

Passiver

		Koncern		Moderselskab	
	Note	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
		DKK	DKK	DKK	DKK
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	17				
Nærtstående parter	18				
Anvendt regnskabspraksis	19				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabskapital	Reserve for sikringstrans-aktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	203.000	6.755.695	619.167.263	626.125.958
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-6.065.615	0	-6.065.615
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	1.334.436	0	1.334.436
Årets resultat	0	0	11.830.679	11.830.679
Egenkapital 30. september	**203.000**	**2.024.516**	**630.997.942**	**633.225.458**

Moderselskab

	Selskabskapital	Reserve for netto-opskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	203.000	370.819.721	255.103.237	626.125.958
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-4.731.179	0	-4.731.179
Årets resultat	0	14.661.324	-2.830.645	11.830.679
Egenkapital 30. september	**203.000**	**380.749.866**	**252.272.592**	**633.225.458**

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	Koncern 2023/24	Koncern 2022/23
		DKK	DKK
Årets resultat		11.830.679	16.312.951
Regulering	15	49.262.927	43.989.025
Ændring i driftskapital	16	895.859	-4.673.401
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		**61.989.465**	**55.628.575**
Renteindbetalinger og lignende		4.529.247	2.318.519
Renteudbetalinger og lignende		-45.583.887	-42.539.993
Pengestrømme fra ordinær drift		**20.934.825**	**15.407.101**
Betalt selskabsskat		-6.703.956	-4.669.262
Pengestrømme fra driftsaktivitet		**14.230.869**	**10.737.839**
Køb af materielle anlægsaktiver		-47.104.698	-28.984.442
Salg af materielle anlægsaktiver		23.060	548.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		**-47.081.638**	**-28.436.442**
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-28.425.574	-26.848.811
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-22.909.748
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		20.822.000	48.079.000
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		34.948.450	15.836.733
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		4.617.353	2.866.472
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		**31.962.229**	**17.023.646**
Ændring i likvider		**-888.540**	**-674.957**
Likvider 1. oktober		1.000.777	1.675.734
Likvider 30. september		**112.237**	**1.000.777**
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		112.237	1.000.777
Likvider 30. september		**112.237**	**1.000.777**

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

1. Værdiregulering af investeringsaktiver

Værdireguleringer af investeringsaktiver	-2.411.110	-1.077.634	0	0
	-2.411.110	**-1.077.634**	**0**	**0**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	10.705.508	10.856.303	750.444	611.166
Pensioner	546.210	565.819	0	0
Andre omkostninger til social sikring	224.971	280.417	73.221	101.117
Andre personaleomkostninger	317.695	491.470	228.300	409.548
	11.794.384	**12.194.009**	**1.051.965**	**1.121.831**
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.229.800	3.141.000	322.980	314.100
Bestyrelse	125.000	125.000	125.000	125.000
	3.354.800	**3.266.000**	**447.980**	**439.100**
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	**18**	**19**	**2**	**2**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	359.756	348.812	359.756	348.812
	359.756	**348.812**	**359.756**	**348.812**

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

4. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.022.233	4.914.059
Andre finansielle indtægter	4.529.247	5.595.191	16	0
	4.529.247	**5.595.191**	**4.022.249**	**4.914.059**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

5. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	6.195.625	7.621.723
Andre finansielle omkostninger	47.453.643	44.094.570	285.014	212.034
	47.453.643	**44.094.570**	**6.480.639**	**7.833.757**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

6. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	381.350	-689.224	-939.069
Årets udskudte skat	2.233.229	3.974.391	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-123.071	0	-76.840
	2.233.229	**4.232.670**	**-689.224**	**-1.015.909**
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	3.567.665	4.285.490	-689.224	-1.015.909
Skat af egenkapitalbevægelser	-1.334.436	-52.820	0	0
	2.233.229	**4.232.670**	**-689.224**	**-1.015.909**

Noter til årsregnskabet

	Moderselskab	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

7. Resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	14.661.324	19.290.995
Overført resultat	-2.830.645	-2.978.044
	11.830.679	**16.312.951**

8. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings-ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.428.235.603
Tilgang i årets løb	46.874.618
Kostpris 30. september	1.475.110.221
Værdireguleringer 1. oktober	788.584.492
Årets værdireguleringer	-2.411.110
Værdireguleringer 30. september	786.173.382
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**2.261.283.603**
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	471.312

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ejendomsporteføljen består primært af centralt beliggende boligejendomme i Aarhus og København.

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

	Koncern	
	2023/24	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	1.394.583.196	1.375.550.281
Værdiregulering, resultatopgørelse	-17.990.247	-5.086.801
Budgetterede lejeindtægter	61.921.000	59.089.000
Budgetterede driftsomkostninger	12.530.000	11.727.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,54%	3,44%

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

	Koncern	
	2023/24	2022/23
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	629.012.902	608.949.328
Værdiregulering, resultatopgørelse	15.579.137	14.331.340
Budgetterede lejeindtægter	28.476.000	27.988.000
Budgetterede driftsomkostninger	4.923.000	4.917.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,74%	3,79%

En andel af investeringsejendommene er værdiansat til respektive kostpriser tillagt projektomkostninger fra igangværende projekter. Det er ledelsens vurdering, at kostprisen er udtryk for dagsværdien. Den samlede værdi pr. 30. september 2024 udgør DKK 237,7 mio., heraf udgør DKK 142,9 mio. ejendomme som er fuldt udlejet pr. balancedag.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 3,25 % - 8,25 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 3,60 % (2022/23: 3,55%).

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i	-0,25%	Basis	0,25%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	3,35	3,60	3,85
Dagsværdi	2.412.087.864	2.261.283.603	2.130.040.620
Ændring i dagsværdi	150.804.261	0	-131.242.983

9. Materielle anlægsaktiver

	Koncern	Moderselskab
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	2.882.428	2.882.428
Tilgang i årets løb	230.080	230.080
Afgang i årets løb	-119.900	-119.900
Kostpris 30. september	2.992.608	2.992.608
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.918.218	1.918.218
Årets afskrivninger	359.756	359.756
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-96.840	-96.840
Ned- og afskrivninger 30. september	2.181.134	2.181.134
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**811.474**	**811.474**
Afskrives over	3-5 år	3-5 år

10. Kapitalandele i dattervirksomheder

	Moderselskab	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	321.455.862	321.455.862
Kostpris 30. september	321.455.862	321.455.862
Værdireguleringer 1. oktober	370.819.721	351.716.000
Årets resultat	14.661.324	19.290.995
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-4.731.179	-187.274
Værdireguleringer 30. september	380.749.866	370.819.721
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**702.205.728**	**692.275.583**

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabs-kapital	Ejerandel
Cosmo 81 ApS	Aarhus	126.000	100%

Der henvises i øvrigt til koncerndiagrammet hvor datterselskaberne til ovenstående selskab er illustreret.

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

11. Afledte finansielle instrumenter

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

Renteswap	2.595.532	8.661.147	0	0

Aftale om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på realkreditlån. Aftalerne udløber den 30. december 2025, med rentetilskrivninger hvert kvartal. I aftalerne bytter koncernen en variabel rente med en fast rente ekskl. bidrag i intervallet 1,32% - 1,40% p.a.

12. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

13. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	143.596.081	139.621.690	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.233.229	3.974.391	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. september	**145.829.310**	**143.596.081**	**0**	**0**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

14. 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	9.611.084	17.939.233	0	0
Mellem 1 og 5 år	57.604.965	47.888.623	0	0
Langfristet del	67.216.049	65.827.856	0	0
Inden for 1 år	4.649.790	1.420.630	0	0
	71.865.839	**67.248.486**	**0**	**0**
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.268.491.812	1.272.786.913	0	0
Mellem 1 og 5 år	32.933.731	34.542.275	0	0
Langfristet del	1.301.425.543	1.307.329.188	0	0
Inden for 1 år	6.483.869	6.314.042	0	0
	1.307.909.412	**1.313.643.230**	**0**	**0**
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	38.186.053	38.735.152	0	0
Langfristet del	38.186.053	38.735.152	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	38.186.053	**38.735.152**	**0**	**0**

Kortfristede gæld til kreditinstitutter pr. 30. september 2024 omfatter byggekreditter på DKK 20,5 mio., hvor kreditinstitut har givet tilsagn om refinansiering til langfristede realkreditlån ved færdiggørelse af igangværende projekter.

Noter til årsregnskabet

	Koncern	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

15. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-4.529.247	-5.595.191
Finansielle omkostninger	47.453.643	44.094.570
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	359.756	126.522
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2.411.110	1.077.634
Skat af årets resultat	3.567.665	4.285.490
	49.262.927	**43.989.025**

	Koncern	
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK

16. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	71.478	-369.666
Ændring i leverandører mv.	824.381	-4.303.735
	895.859	**-4.673.401**

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:				
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	2.261.283.603	2.216.820.095	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:				
Ejerpantebreve på i alt DKK 187.334.726, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	2.261.283.603	2.216.820.095	0	0
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:				
Privat pantebreve med nominel værdi på DKK 17.472.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	138.428.000	139.259.290	0	0

Moderselskab:

Selskabet har givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarlig lånekapital og gæld i kredit- og realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

Eventualaktiver

Moderselskab:

Selskabet har et udskudt skatteaktiv som primært vedrører skattemæssige underskud. Det udskudte skatteaktiv udgør TDKK 10.328 og er ikke indregnet i balancen pr. 30. september 2024, da der er usikkerhed omkring tidspunktet for udnyttelsen (2022/23: TDKK 10.303).

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2023/24	2022/23	2023/24	2022/23
	DKK	DKK	DKK	DKK

17. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	55.440	55.440	55.440	55.440
Mellem 1 og 5 år	152.460	207.900	152.460	207.900
	207.900	**263.340**	**207.900**	**263.340**
Der er indgået huslejekontrakt som er uopsigelig i 6 mdr.	226.000	220.000	226.000	220.000

Kautions- og garantiforpligtelser

Moderselskab:

Selskabet har 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., hvor Cosmo Ejendomme ApS er administrationsselskab. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre, at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

18. Nærtstående parter

Transaktioner

Selskabet har valgt kun at oplyse om transaktioner, der ikke er foretaget på normale markedsvilkår efter årsregnskabslovens § 98 c, stk. 7.

Noter til årsregnskabet

19. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS for 2023/24 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskabet og 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 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.

Konsolideringspraksis

Koncernregnskabet omfatter moderselskabet Cosmo Ejendomme ApS samt virksomheder, hvori moderselskabet direkte eller indirekte besidder flertallet af stemmerettighederne, eller hvori moderselskabet gennem aktiebesiddelse eller på anden måde har en bestemmende indflydelse. Virksomheder, hvori koncernen besidder mellem 20 % og 50 % af stemmerettighederne og udøver betydelig, men ikke bestemmende indflydelse, betragtes som associerede virksomheder.

Ved konsolideringen sammendrages poster af ensartet karakter. Koncerninterne indtægter og omkostninger, aktiebesiddelser, udbytter og mellemværender samt realiserede og urealiserede interne gevinster og tab ved transaktioner mellem de konsoliderede virksomheder elimineres.

Moderselskabets kapitalandele i de konsoliderede dattervirksomheder udlignes med moderselskabets andel af dattervirksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort på det tidspunkt, hvor koncernforholdet blev etableret.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter honorar for ejendomsadministration og indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Netteomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter.

Lejeindtægter indregnes lineært i perioden.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til koncernens hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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.

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

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.

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 ejendommenes 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når koncernen 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 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 renteomkostning over låneperioden.

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

Pengestrømsopgørelse

Med henvisning til årsregnskabslovens § 86, stk. 4, har moderselskabet undladt at udarbejde pengestrømsopgørelse for virksomheden selv, men alene udarbejdet pengestrømsopgørelse for koncernen.

Pengestrømsopgørelsen viser koncernens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt koncernens likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrømme fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	Resultat af primær drift x 100 / Samlede aktiver ultimo
Soliditetsgrad	Egenkapital ultimo x 100 / Samlede aktiver ultimo
Egenkapitalforrentning	Ordinært resultat efter skat x 100 / Gennemsnitlig egenkapital
LTV (Loan-to-value)	Realkreditgæld og anden finansiering med pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme - gæld til ansvarlige lån / Bogført værdi ultimo af grunde og bygninger samt investeringsejendomme
Rentedækningsgrad	Resultat før skat og før værdireguleringer + renteomkostninger - renteindtægter / Renteomkostninger - rente til ansvarlig lånekapital - renteindtægter fra renteswaps