
Cosmo Ejendomme ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

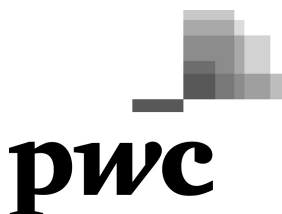
Årsrapport for 2021/22

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 73 60 62 17

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
27/1 2023

Anders Peter Geismar
Christoffersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Koncernoversigt 6

Hoved- og nøgletal 7

Ledelsesberetning 8

Koncern- og årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 9

Balance 30. september 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september 13

Noter til årsregnskabet 14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2021/22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2023

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 2022 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cosmo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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, den 27. januar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

CVR-nr.: 73 60 62 17
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Anders Peter Geismar Christoffersen
Casper Kirk Johansen
Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Koncernoversigt

Moderselskab

Cosmo
Ejendomme ApS
DKK 203.000
Aarhus, Danmark

100 %

Konsoliderede dattervirksomheder

Cosmo 81 ApS
DKK 126.000
Aarhus, Danmark

100 %

Cosmo 85 ApS
DKK 127.000
Aarhus, Danmark

Cosmo 87 ApS
DKK 300.000
Aarhus, Danmark

Cosmo 30 ApS
DKK 500.000
Aarhus, Danmark

Cosmo 20 ApS
DKK 409.228
Aarhus, Danmark

100 %

Cosmo 19 ApS
DKK 500.000
Aarhus, Danmark

100 %

100 %

100 %

100 %

Cosmo 5 ApS
DKK 302.000
Aarhus, Danmark

100 %

Cosmo 3 ApS
DKK 202.000
Aarhus, Danmark

100 %

Cosmo 7 ApS
DKK 693.403
Aarhus, Danmark

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2021/22 TDKK	2020/21 TDKK	2019/20 TDKK	2018/19 TDKK	2017/18 TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	86.685	89.502	88.943	87.558	82.654
Resultat før finansielle poster	-96.683	289.257	100.567	97.600	150.548
Resultat af finansielle poster	2.688	-37.889	-37.726	-45.548	-46.299
Årets resultat	-73.108	196.855	54.685	46.430	88.602
Balance					
Balancesum	2.203.900	2.358.767	2.093.898	1.994.123	1.922.524
Egenkapital	610.000	663.186	460.255	400.187	368.109
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	21.795	16.331	28.611	16.164	13.069
- investeringsaktivitet	9.775	-33.351	-59.099	-33.967	-34.191
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-64.309	-33.366	-59.099	-34.048	-34.678
- finansieringsaktivitet	-30.142	16.874	28.948	17.937	19.450
Årets forskydning i likvider	1.428	-146	-1.540	134	-1.672
Antal medarbejdere					
	21	21	24	20	20
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	-4,4%	12,3%	4,8%	4,9%	7,8%
Soliditetsgrad	27,7%	28,1%	22,0%	20,1%	19,1%
Forrentning af egenkapital	-11,5%	35,0%	12,7%	12,1%	27,4%
LTV (Loan-to-value)	58,9%	57,2%	64,4%	68,1%	65,9%
Rentedækningsgrad	1,8	2,0	1,8	1,6	1,5

* Der er i rentedækningsgraden for regnskabsåret 2017/18 korrigeret for engangsposter, hvilket blandt andet omfatter låneomkostninger, værdiregulering af renteswaps og omkostninger til omstrukturering.

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

Koncernens hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud før skat på DKK 93.994.155, heraf værdireguleringer på DKK -153.592.015, og koncernens balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 610.000.283.

Koncernen har i regnskabsåret 2021/22 solgt 5 ejendomme, hvilket har medført en samlet avance på DKK -457.970.

Der er endvidere omlagt en betydelig andel af koncernens realkreditlån. Det har medført en samlet kursgevinst på DKK 40.691.494, der er indregnet under finansielle indtægter.

Koncernens udvikling er i overensstemmelse med forventningerne under hensyntagen til udviklingen i ejendommenes værdi.

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 i niveauet DKK 15 mio.

Usikkerhed ved indregning og måling

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

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Nettoomsætning		86.684.890	89.502.402	4.125.066	3.698.848
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		1.207.387	950.500	0	0
Andre driftsindtægter		0	15.000	0	15.000
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-13.716.660	-13.715.892	0	0
Andre eksterne omkostninger		-4.514.610	-3.706.097	-2.629.096	-2.387.241
Bruttoresultat før værdireguleringer		69.661.007	73.045.913	1.495.970	1.326.607
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-153.592.015	229.621.832	0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		-83.931.008	302.667.745	1.495.970	1.326.607
Personaleomkostninger	2	-12.264.777	-12.900.260	-2.104.517	-1.801.731
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-486.802	-510.264	-486.802	-510.264
Resultat før finansielle poster		-96.682.587	289.257.221	-1.095.349	-985.388
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	-71.286.789	197.981.300
Finansielle indtægter	4,5	42.861.166	196.935	2.594.693	2.745.742
Finansielle omkostninger	6	-40.172.734	-38.086.307	-3.944.608	-4.052.785
Resultat før skat		-93.994.155	251.367.849	-73.732.053	195.688.869
Skat af årets resultat	7	20.886.180	-54.512.417	624.078	1.166.563
Årets resultat		-73.107.975	196.855.432	-73.107.975	196.855.432

Balance 30. september

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme	9	2.189.547.002	2.353.109.119	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	1.005.016	1.296.320	1.005.016	1.296.320
Materielle anlægsaktiver		2.190.552.018	2.354.405.439	1.005.016	1.296.320
Kapitalandele i dattervirksomheder	10	0	0	673.171.862	724.536.120
Andre tilgodehavender	15	8.901.241	0	0	0
Finansielle anlægsaktiver		8.901.241	0	673.171.862	724.536.120
Anlægsaktiver		2.199.453.259	2.354.405.439	674.176.878	725.832.440
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		200.967	442.938	200.967	442.938
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	120.429.390	138.268.533
Andre tilgodehavender	15	900.146	2.237.105	158.358	15.109
Selskabsskat		0	0	1.056.933	432.855
Periodeafgrænsningsposter	11	1.670.186	1.433.842	19.227	24.618
Tilgodehavender		2.771.299	4.113.885	121.864.875	139.184.053
Likvide beholdninger		1.675.734	248.068	16.719	32.190
Omsætningsaktiver		4.447.033	4.361.953	121.881.594	139.216.243
Aktiver		2.203.900.292	2.358.767.392	796.058.472	865.048.683

Balance 30. september

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		203.000	203.000	203.000	203.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	351.716.000	403.080.258
Reserve for sikringstransaktioner		6.942.969	-12.979.562	0	0
Overført resultat		602.854.314	675.962.289	258.081.283	259.902.469
Egenkapital		610.000.283	663.185.727	610.000.283	663.185.727
Hensættelse til udskudt skat	13	139.621.690	160.928.905	0	0
Andre hensættelser		1.450.000	1.450.000	0	0
Hensatte forpligtelser		141.071.690	162.378.905	0	0
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		70.218.923	104.101.567	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.286.254.205	1.293.127.120	0	0
Deposita og forudbetalt leje		37.483.838	39.507.970	0	0
Anden gæld	15	0	16.640.465	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	14	1.393.956.966	1.453.377.122	0	0
Ansvarlig lånekapital	14	17.072.846	21.939.828	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	14	7.880.931	16.045.880	0	0
Kreditinstitutter		5.223.905	20.877.255	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	185.686.795	201.274.357
Selskabsskat		10.428.248	4.388.037	0	0
Anden gæld	14	18.265.423	16.574.638	371.394	588.599
Kortfristede gældsforpligtelser		58.871.353	79.825.638	186.058.189	201.862.956
Gældsforpligtelser		1.452.828.319	1.533.202.760	186.058.189	201.862.956
Passiver		2.203.900.292	2.358.767.392	796.058.472	865.048.683
Resultatdisponering	12				
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	203.000	0	-12.979.562	675.962.289	663.185.727
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	25.541.706	0	25.541.706
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-5.619.175	0	-5.619.175
Årets resultat	0	0	0	-73.107.975	-73.107.975
Egenkapital 30. september	203.000	0	6.942.969	602.854.314	610.000.283

Moderelskab

Egenkapital 1. oktober	203.000	403.080.258	0	259.902.469	663.185.727
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	19.922.531	0	0	19.922.531
Årets resultat	0	-71.286.789	0	-1.821.186	-73.107.975
Egenkapital 30. september	203.000	351.716.000	0	258.081.283	610.000.283

Pengestrømsopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	Koncern	
		2021/22 DKK	2020/21 DKK
Årets resultat		-73.107.975	196.855.432
Reguleringer	16	130.504.205	-136.724.779
Ændring i driftskapital	17	1.009.244	-7.055.905
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		58.405.474	53.074.748
Renteindbetalinger og lignende		646.424	196.935
Renteudbetalinger og lignende		-37.256.891	-36.940.498
Pengestrømme fra driftsaktivitet		21.795.007	16.331.185
Køb af materielle anlægsaktiver		-64.308.709	-33.366.294
Salg af materielle anlægsaktiver		74.083.313	15.000
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		9.774.604	-33.351.294
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-14.869.101	-16.291.615
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-15.653.350	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		487.038.339	21.870.457
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	2.496.196
Indfrielse af gæld til realkreditinstitutter		-447.908.207	0
Indfrielse af langfristet gæld i øvrigt		-46.652.642	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		7.903.016	8.799.226
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-30.141.945	16.874.264
Ændring i likvider		1.427.666	-145.845
Likvider 1. oktober		248.068	393.913
Likvider 30. september		1.675.734	248.068
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.675.734	248.068
Likvider 30. september		1.675.734	248.068

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Morderselskab	
	2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-153.134.045	229.621.832	0	0
Avance ved salg af ejendomme	-457.970	0	0	0
	-153.592.015	229.621.832	0	0
2 Personaleomkostninger				
Lønninger	10.479.393	11.110.599	1.679.219	1.478.879
Pensioner	1.084.800	1.171.750	0	0
Andre omkostninger til social sikring	291.351	273.547	98.165	58.423
Andre personaleomkostninger	409.233	344.364	327.133	264.429
	12.264.777	12.900.260	2.104.517	1.801.731
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	2.917.200	2.827.800	291.720	282.780
Bestyrelse	125.000	125.000	125.000	125.000
	3.042.200	2.952.800	416.720	407.780
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	21	21	2	2
3 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	486.802	510.264	486.802	510.264
	486.802	510.264	486.802	510.264

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
4 Særlige poster				
Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån	40.691.494	0	0	0
	40.691.494	0	0	0
5 Finansielle indtægter				
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	0	2.594.693	2.745.742
Andre finansielle indtægter	42.861.166	196.935	0	0
	42.861.166	196.935	2.594.693	2.745.742
6 Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	0	0	3.902.655	4.012.487
Andre finansielle omkostninger	40.172.734	38.086.307	41.953	40.298
	40.172.734	38.086.307	3.944.608	4.052.785
7 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	6.040.210	2.674.553	-624.078	-432.855
Årets udskudte skat	-21.307.215	51.837.864	0	-733.708
	-15.267.005	54.512.417	-624.078	-1.166.563
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	-20.886.180	54.512.417	-624.078	-1.166.563
Skat af egenkapitalbevægelser	5.619.175	0	0	0
	-15.267.005	54.512.417	-624.078	-1.166.563

Noter til årsregnskabet

8 Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	3.143.962
Tilgang i årets løb	<u>195.498</u>
Kostpris 30. september	<u>3.339.460</u>
Ned- og afskrivninger 1. oktober	1.847.642
Årets afskrivninger	<u>486.802</u>
Ned- og afskrivninger 30. september	<u>2.334.444</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>1.005.016</u>
Afskrives over	<u>3-5 år</u>

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi

	Koncern
	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.378.656.890
Tilgang i årets løb	64.113.211
Afgang i årets løb	-42.885.224
Kostpris 30. september	1.399.884.877
Værdireguleringer 1. oktober	974.452.229
Årets værdireguleringer	-153.134.045
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	-31.656.059
Værdireguleringer 30. september	789.662.125
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.189.547.002

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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

Dagsværdien for ejendommene er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

Budgetterede lejeindtægter udgør TDKK 90.879 (2020/21: TDKK 89.759) og budgetterede driftsomkostninger udgør TDKK 18.450 (2020/21: TDKK 17.449). Det gennemsnitlige afkastkrav udgør 3,40% (2020/21: 3,22%).

Anparterne i Cosmo 19 er handlet mellem uafhængige parter den 30. juni 2020. Dagsværdien af investeringsejendomme i forbindelse med handlen vurderes fortsat at være udtryk for dagsværdien pr. balancedagen tillagt årets tilgange, som vedrører et fremtidigt projekt, hvor kostprisen for tilgangene vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Derudover har koncernen i regnskabsåret 2021/22 erhvervet en ejendom for DKK 17,8 mio., hvor kostprisen vurderes at svare til dagsværdien, da handlen er indgået mellem uafhængige parter.

Noter til årsregnskabet

9 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Ændringer i	-0,25 % DKK	Basis DKK	0,25 % DKK
Afkastprocent	3,15	3,40	3,65
Dagsværdi	2.358.940.457	2.189.547.002	2.043.544.853
Ændring i dagsværdi	169.393.455	0	-146.002.149

Noter til årsregnskabet

10 Kapitalandele i dattervirksomheder

	Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK
Kostpris 1. oktober	321.455.862	321.455.862
Kostpris 30. september	321.455.862	321.455.862
Værdireguleringer 1. oktober	403.080.258	199.023.876
Årets resultat	-71.286.789	197.981.300
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	19.922.531	6.075.082
Værdireguleringer 30. september	351.716.000	403.080.258
Regnskabsmæssig værdi 30. september	673.171.862	724.536.120

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel
Cosmo 81 ApS	Aarhus	126.000	100%

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

Noter til årsregnskabet

11 Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

12 Resultatdisponering	Koncern		Moderselskab	
	2021/22	2020/21	2021/22	2020/21
	DKK	DKK	DKK	DKK
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	0	-71.286.789	197.981.300
Overført resultat	-73.107.975	196.855.432	-1.821.186	-1.125.868
	-73.107.975	196.855.432	-73.107.975	196.855.432

13 Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	160.928.905	109.091.041	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-21.307.215	51.837.864	0	-733.708
Regulering tidligere år og tilkøb	0	0	0	-733.708
Hensættelse til udskudt skat 30. september	139.621.690	160.928.905	0	0

Noter til årsregnskabet

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:

	Koncern		Moderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere				
Efter 5 år	28.701.799	67.402.219	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.517.124	36.699.348	0	0
Langfristet del	70.218.923	104.101.567	0	0
Inden for 1 år	17.072.846	21.939.828	0	0
	87.291.769	126.041.395	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.245.192.385	1.217.825.828	0	0
Mellem 1 og 5 år	41.061.820	75.301.292	0	0
Langfristet del	1.286.254.205	1.293.127.120	0	0
Inden for 1 år	7.880.931	16.045.880	0	0
	1.294.135.136	1.309.173.000	0	0
Deposita og forudbetalt leje				
Mellem 1 og 5 år	37.483.838	39.507.970	0	0
Langfristet del	37.483.838	39.507.970	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
	37.483.838	39.507.970	0	0
Anden gæld				
Mellem 1 og 5 år	0	16.640.465	0	0
Langfristet del	0	16.640.465	0	0
Øvrig kortfristet gæld	18.265.423	16.574.630	371.395	588.601
	18.265.423	33.215.095	371.395	588.601

Noter til årsregnskabet

15 Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Morderselskab	
	2022 DKK	2021 DKK	2022 DKK	2021 DKK
Renteswap	-8.901.241	16.640.465	0	0

Aftale om renteswaps er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på realkreditlån. Aftalerne udløber d. 30. december 2025, med rentetilskrivninger hvert kvartal. I aftalerne bytter koncernen en variabel rente med en fast rente ekskl. bidrag i intervallet 1,36% - 1,43% p.a.

16 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Finansielle indtægter	-42.861.166	-196.935
Finansielle omkostninger	40.172.734	38.086.307
Værdiregulering af investeringsaktiver m.v.	154.078.817	-229.126.568
Skat af årets resultat	-20.886.180	54.512.417
	130.504.205	-136.724.779

17 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	1.342.586	-2.537.597
Ændring i andre hensatte forpligtelser	0	-400.000
Ændring i leverandører m.v.	-333.342	-4.118.308
	1.009.244	-7.055.905

Noter til årsregnskabet

18 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Koncern:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 1.294.135.136 (2020/21: DKK 1.309.173.000) er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssig værdi udgør DKK 2.189.547.002 (2020/21: DKK 2.353.109.119)

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 5.223.905 (2020/21: DKK 20.877.255) samt renteswaps som tilgodehavende på DKK 8.901.241 (2020/21: gæld DKK 16.640.465) er der givet pant i investeringsejendomme.

Moder:

Der er givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarligt lån fra selskabsdeltagere og gæld i kredit- og realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022	2021	2022	2021
	DKK	DKK	DKK	DKK
Leje- og leasingforpligtelser				
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:				
Inden for 1 år	62.598	60.708	62.598	60.708
Mellem 1 og 5 år	151.770	212.478	151.770	212.478
	214.368	273.186	214.368	273.186

Der er indgået en huslejekontrakt, som er uopsigelig i 6 mdr. Forpligtelsen udgør DKK 203.000 (2020/21: DKK 199.000)

Andre eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv., hvor Cosmo Ejendomme ApS er administrationselskab.

Noter til årsregnskabet

19 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

20 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS for 2021/22 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for mellemstore virksomheder i regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncern- og årsregnskab for 2021/22 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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 den sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. 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.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Lejeindtægter indregnes lineært i perioden.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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 virksomhedernes 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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdien medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. september 2022 er for enkelt investeringsejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for investeringsejendommenes dagsværdi 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.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Nedskrivning af anlægsaktiver

Øvrige materielle 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 nettorealiseringsværdi, 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 balance-dagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm 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 fratrasket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

20 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$
LTV (Loan-to-value)	$\frac{\text{Realkreditgæld og anden finansiering med pant i grunde og bygninger samt investeringsejendomme - gæld til ansvarlige lån til selskabsdeltagere}}{\text{Bogført værdi ultimo af grunde og bygninger samt investeringsejendomme}}$
Rentedækningsgrad	$\frac{\text{Resultat før skat og før værdireguleringer} + \text{renteomkostninger} - \text{renteindtægter}}{\text{Renteomkostninger} - \text{rente til ansvarlig lån til selskabsdeltagere}}$