
Cosmo Ejendomme ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for
1. oktober 2022 - 30. september 2023

CVR-nr. 73 60 62 17

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

Anders Peter Geismar
Christoffersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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	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 2022 - 30. september 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets og koncernens aktiviteter og koncernens pengestrømme for 2022/23.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 16. januar 2024

Direktion

Aage Tang-Andersen

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 2023 samt af resultatet af koncernens og selskabets aktiviteter og koncernens pengestrømme for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret koncernregnskabet og årsregnskabet for Cosmo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023, 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 revisors 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 2024

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

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 2022 - 30. september 2023 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

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

100%

Cosmo 5 ApS
DKK 302.000
Aarhus, Danmark

Cosmo 87 ApS
DKK 300.000
Aarhus, Danmark

100%

100%

Cosmo 3 ApS
DKK 202.000
Aarhus, Danmark

Cosmo 30 ApS
DKK 500.000
Aarhus, Danmark

100%

100%

Cosmo 7 ApS
DKK 693.403
Aarhus, Danmark

Cosmo 20 ApS
DKK 409.228
Aarhus, Danmark

100%

100%

Cosmo 19 ApS
DKK 500.000
Aarhus, Danmark

Hoved- og nøgletal

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

	Koncern				
	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	91.376	86.685	89.502	88.943	87.550
Resultat før finansielle poster	59.098	-96.683	289.257	100.567	97.600
Resultat af finansielle poster	-38.499	2.688	-37.889	-37.726	-45.548
Årets resultat	16.313	-73.108	196.855	54.685	46.430
Balance					
Balancesum	2.230.587	2.203.900	2.358.767	2.093.898	1.994.123
Investeringer i materielle anlægsaktiver	28.984	64.309	33.366	59.099	34.048
Egenkapital	626.126	610.000	663.186	460.255	400.187
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	10.738	21.795	16.331	28.611	16.164
- investeringsaktivitet	-28.436	9.775	-33.351	-59.099	-33.967
- finansieringsaktivitet	17.024	-30.142	16.874	28.948	17.937
Årets forskydning i likvider	-674	1.428	-146	-1.540	134
Antal medarbejdere	19	21	21	24	20
Nøgletal i %					
Afkastningsgrad	2,6%	-4,4%	12,3%	4,8%	4,9%
Soliditetsgrad	28,1%	27,7%	28,1%	22,0%	20,1%
Egenkapitalforrentning	2,6%	-11,5%	35,0%	12,7%	12,1%
LTV (Loan-to-value)	59,8%	58,9%	57,2%	64,4%	68,1%
Rentedækningsgrad	1,6	1,8	2,0	1,8	1,6

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.

Cosmo ønsker at bidrage til et miljømæssigt mere ansvarligt samfund gennem fokus på vores arbejdsprocesser og renoveringer af vores ejendomme.

Vi søger at medvirke til reduktion af CO₂ udledning ved at reducere energiforbruget i vores ejendomme.

Således er langt de fleste af vores ejendomme i energiklasse C, som er den i praksis bedst opnåelige for ældre ejendomme, som udgør langt størstedelen af vores portefølje. Vi understøtter reduktion af spild af drikkevand og ønsker generelt at medvirke til ansvarligt forbrug af ressourcer. Vores medarbejdere understøttes i at anvende miljørigtige produkter.

Vi arbejder for at vores medarbejdere har en sikker og tryk arbejdsplads med mulighed for udvikling.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Koncernens resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud før skat på DKK 20.598.441, heraf værdireguleringer på DKK -1.077.634, og koncernens balance pr. 30. september 2023 udviser en egenkapital på DKK 626.125.958.

Koncernens udvikling er i overensstemmelse med forventningerne under hensyntagen til udviklingen i ejendommenes værdi. Ledelsen har i året haft fokus på optimering af driften, hvilket ses af årets resultat før værdiregulering af investeringsaktiver, særlige poster og skat på DKK 18,4 mio. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende, da der i henhold til sidste års regnskab var en forventning om et resultat før værdiregulering af investeringsaktiver, særlige poster og skat i niveauet DKK 15 mio.

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 det anvendte afkastkrav. Der henvises til note 9, 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 2022 - 30. september 2023

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Nettoomsætning		91.376.330	86.684.890	2.731.176	4.125.066
Arbejde udført for egen regning og opført under aktiver		63.675	1.207.387	0	0
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-1.077.634	-153.592.015	0	0
Andre driftsindtægter		222.290	0	222.290	0
Direkte omkostninger		-14.936.688	-13.716.660	-1.278	0
Andre eksterne omkostninger		-4.007.332	-4.514.612	-2.555.800	-2.629.098
Bruttoresultat		71.640.641	-83.931.010	396.388	1.495.968
Personaleomkostninger	2	-12.194.009	-12.264.777	-1.121.831	-2.104.517
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	3	-348.812	-486.802	-348.812	-486.802
Resultat før finansielle poster		59.097.820	-96.682.589	-1.074.255	-1.095.351
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	0	19.290.995	-71.286.789
Finansielle indtægter	4,5	5.595.191	42.861.166	4.914.059	2.594.693
Finansielle omkostninger	6	-44.094.570	-40.172.734	-7.833.757	-3.944.608
Resultat før skat		20.598.441	-93.994.157	15.297.042	-73.732.055
Skat af årets resultat	7	-4.285.490	20.886.180	1.015.909	624.078
Årets resultat	8	16.312.951	-73.107.977	16.312.951	-73.107.977

Balance 30. september 2023

Aktiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Investeringsejendomme	9	2.216.820.095	2.189.547.002	0	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10	964.210	1.005.016	964.210	1.005.016
Materielle anlægsaktiver		2.217.784.305	2.190.552.018	964.210	1.005.016
Kapitalandele i dattervirksomheder	11	0	0	692.275.583	673.171.862
Andre tilgodehavender	12	8.661.147	8.901.241	0	0
Finansielle anlægsaktiver		8.661.147	8.901.241	692.275.583	673.171.862
Anlægsaktiver		2.226.445.452	2.199.453.259	693.239.793	674.176.878
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		62.375	200.967	62.375	200.967
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	0	134.930.021	120.429.390
Andre tilgodehavender		1.494.454	900.146	580.356	158.358
Selskabsskat		0	0	1.921.212	1.056.933
Periodeafgrænsningsposter	13	1.584.136	1.670.186	19.227	19.227
Tilgodehavender		3.140.965	2.771.299	137.513.191	121.864.875
Likvide beholdninger		1.000.777	1.675.734	60.549	16.719
Omsætningsaktiver		4.141.742	4.447.033	137.573.740	121.881.594
Aktiver		2.230.587.194	2.203.900.292	830.813.533	796.058.472

Balance 30. september 2023

Passiver

	Note	Koncern		Moderselskab	
		2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
		DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital		203.000	203.000	203.000	203.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	0	370.819.721	351.716.000
Reserve for sikringstransaktioner		6.755.695	6.942.969	0	0
Overført resultat		619.167.263	602.854.312	255.103.237	258.081.281
Egenkapital		626.125.958	610.000.281	626.125.958	610.000.281
Hensættelse til udskudt skat	14	143.596.081	139.621.690	0	0
Andre hensættelser		1.450.000	1.450.000	0	0
Hensatte forpligtelser		145.046.081	141.071.690	0	0
Ansvarlig lånekapital		65.827.856	70.218.923	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		1.307.329.188	1.286.254.205	0	0
Deposita		38.735.152	37.483.838	0	0
Langfristede gældsforpligtelser	15	1.411.892.196	1.393.956.966	0	0
Ansvarlig lånekapital	15	1.420.630	17.072.846	0	0
Gæld til realkreditinstitutter	15	6.314.042	7.880.931	0	0
Kreditinstitutter		21.060.638	5.223.905	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	0	204.303.168	185.686.795
Selskabsskat		6.017.306	10.428.248	0	0
Anden gæld		12.710.343	18.265.425	384.407	371.396
Kortfristede gældsforpligtelser		47.522.959	58.871.355	204.687.575	186.058.191
Gældsforpligtelser		1.459.415.155	1.452.828.321	204.687.575	186.058.191
Passiver		2.230.587.194	2.203.900.292	830.813.533	796.058.472
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	18				
Nærtstående parter	19				
Anvendt regnskabspraksis	20				

Egenkapitalopgørelse

Koncern

	Selskabs- kapital	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	203.000	6.942.969	602.854.312	610.000.281
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-240.094	0	-240.094
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	52.820	0	52.820
Årets resultat	0	0	16.312.951	16.312.951
Egenkapital 30. september	203.000	6.755.695	619.167.263	626.125.958

Moderselskab

	Selskabs- kapital	Reserve for nettoop- skrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	203.000	351.716.000	258.081.281	610.000.281
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	-187.274	0	-187.274
Årets resultat	0	19.290.995	-2.978.044	16.312.951
Egenkapital 30. september	203.000	370.819.721	255.103.237	626.125.958

Pengestrømsopgørelse 1. oktober 2022 - 30. september 2023

	Note	Koncern	
		2022/23	2021/22
		DKK	DKK
Årets resultat		16.312.951	-73.107.977
Regulering	16	43.989.025	130.504.205
Ændring i driftskapital	17	-4.673.401	1.009.246
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		55.628.575	58.405.474
Renteindbetalinger og lignende		2.318.519	646.424
Renteudbetalinger og lignende		-42.539.993	-37.256.891
Pengestrømme fra ordinær drift		15.407.101	21.795.007
Betalt selskabsskat		-4.669.262	0
Pengestrømme fra driftsaktivitet		10.737.839	21.795.007
Køb af materielle anlægsaktiver		-28.984.442	-64.308.709
Salg af materielle anlægsaktiver		548.000	74.083.313
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-28.436.442	9.774.604
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-26.848.811	-462.777.308
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		0	-15.653.350
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		-22.909.748	-46.652.642
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		48.079.000	487.038.339
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		15.836.733	0
Optagelse af langfristet gæld i øvrigt		2.866.472	7.903.016
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		17.023.646	-30.141.945
Ændring i likvider		-674.957	1.427.666
Likvider 1. oktober		1.675.734	248.068
Kursregulering omsætningsværdipapirer		0	0
Likvider 30. september		1.000.777	1.675.734
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		1.000.777	1.675.734
Likvider 30. september		1.000.777	1.675.734

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver				
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-1.077.634	-153.134.045	0	0
Avance ved salg af ejendomme	0	-457.970	0	0
	-1.077.634	-153.592.015	0	0

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
2. Personaleomkostninger				
Lønninger	10.426.556	10.479.393	611.166	1.679.219
Pensioner	995.566	1.084.800	0	0
Andre omkostninger til social sikring	280.417	291.351	101.117	98.165
Andre personaleomkostninger	491.470	409.233	409.548	327.133
	12.194.009	12.264.777	1.121.831	2.104.517
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:				
Direktion	3.141.000	2.917.200	314.100	291.720
Bestyrelse	125.000	125.000	125.000	125.000
	3.266.000	3.042.200	439.100	416.720
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	19	21	2	2

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
3. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver				
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	348.812	486.802	348.812	486.802
	348.812	486.802	348.812	486.802

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
4. Finansielle indtægter				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	0	4.914.059	2.594.693
Andre finansielle indtægter	5.595.191	42.861.166	0	0
	5.595.191	42.861.166	4.914.059	2.594.693

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
5. Særlige poster				
Kursgevinst ved omlægning af realkreditlån	0	40.691.494	0	0
	0	40.691.494	0	0

Noter til årsregnskabet

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
6. Finansielle omkostninger				
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	0	7.621.723	3.902.655
Andre finansielle omkostninger	44.094.570	40.172.734	212.034	41.953
	44.094.570	40.172.734	7.833.757	3.944.608

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
7. Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	381.350	6.040.210	-939.069	-624.078
Årets udskudte skat	3.974.391	-21.307.215	0	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-123.071	0	-76.840	0
	4.232.670	-15.267.005	-1.015.909	-624.078
der fordeler sig således:				
Skat af årets resultat	4.285.490	-20.886.180	-1.015.909	-624.078
Skat af egenkapitalbevægelser	-52.820	5.619.175	0	0
	4.232.670	-15.267.005	-1.015.909	-624.078

	Moderselskab	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
8. Resultatdisponering		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	19.290.995	-71.286.789
Overført resultat	-2.978.044	-1.821.188
	16.312.951	-73.107.977

Noter til årsregnskabet

9. Aktiver der måles til dagsværdi

Koncern

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	1.399.884.877
Tilgang i årets løb	28.350.726
Kostpris 30. september	1.428.235.603
Værdireguleringer 1. oktober	789.662.125
Årets værdireguleringer	-1.077.633
Værdireguleringer 30. september	788.584.492
Regnskabsmæssig værdi 30. september	2.216.820.095

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme 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 af investeringsejendomme i forbindelse med en handel i tidligere regnskabsår vurderes fortsat at være udtryk for dagsværdien pr. balancedagen tillagt efterfølgende tilgange, som vedrører et fremtidigt projekt, hvor kostprisen for tilgangene vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien pr. statusdagen. Derudover har koncernen værdiansat en ejendom, hvor kostprisen vurderes at svare til dagsværdien, da handlen er indgået mellem uafhængige parter. Det samlede beløb udgør DKK 59,5 mio.

	2022/23	2021/22
Budgeterede lejeindtægter	95.537	90.879
Budgeterede driftsomkostninger	19.600	18.450
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,52%	3,40%

Noter til årsregnskabet

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. september er der anvendt i intervallet 3,27 % - 3,77 %.

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	3,27	3,52	3,77
Dagsværdi	2.381.746.858	2.216.820.095	2.073.766.633
Ændring i dagsværdi	164.926.763	0	-143.053.462

10. Materielle anlægsaktiver

Koncern

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	3.339.460
Tilgang i årets løb	633.716
Afgang i årets løb	-1.090.748
Kostpris 30. september	2.882.428
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.334.444
Årets afskrivninger	348.812
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-765.038
Ned- og afskrivninger 30. september	1.918.218
Regnskabsmæssig værdi 30. september	964.210
Afskrives over	3-5 år

Noter til årsregnskabet

Moderselskab

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	DKK
Kostpris 1. oktober	3.339.460
Tilgang i årets løb	633.716
Afgang i årets løb	-1.090.748
Kostpris 30. september	2.882.428
Ned- og afskrivninger 1. oktober	2.334.444
Årets afskrivninger	348.812
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	-765.038
Ned- og afskrivninger 30. september	1.918.218
Regnskabsmæssig værdi 30. september	964.210
Afskrives over	3-5 år

Moderselskab

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	321.455.862	321.455.862
Kostpris 30. september	321.455.862	321.455.862
Værdireguleringer 1. oktober	351.716.000	403.080.258
Årets resultat	19.290.995	-71.286.789
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-187.274	19.922.531
Værdireguleringer 30. september	370.819.721	351.716.000
Regnskabsmæssig værdi 30. september	692.275.583	673.171.862

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

12. Afledte finansielle instrumenter

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

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Renteswap	-8.661.147	-8.901.241	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.

13. Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter udgøres af forudbetalte omkostninger vedrørende ejendomsskatter og forsikringer.

	Koncern		Moderselskab	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK

14. Hensættelse til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat 1. oktober	139.621.690	160.928.905	0	0
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	3.974.391	-21.307.215	0	0
Hensættelse til udskudt skat 30. september	143.596.081	139.621.690	0	0

Noter til årsregnskabet

15. 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	
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
	DKK	DKK	DKK	DKK
Ansvarlig lånekapital				
Efter 5 år	17.939.233	28.701.799	0	0
Mellem 1 og 5 år	47.888.623	41.517.124	0	0
Langfristet del	65.827.856	70.218.923	0	0
Inden for 1 år	1.420.630	17.072.846	0	0
	67.248.486	87.291.769	0	0
Gæld til realkreditinstitutter				
Efter 5 år	1.272.786.913	1.245.192.385	0	0
Mellem 1 og 5 år	34.542.275	41.061.820	0	0
Langfristet del	1.307.329.188	1.286.254.205	0	0
Inden for 1 år	6.314.042	7.880.931	0	0
	1.313.643.230	1.294.135.136	0	0
Deposita				
Efter 5 år	0	0	0	0
Mellem 1 og 5 år	38.735.152	37.483.838	0	0
Langfristet del	38.735.152	37.483.838	0	0
Inden for 1 år	0	0	0	0
Øvrige deposita	0	0	0	0
Kortfristet del	0	0	0	0
	38.735.152	37.483.838	0	0

Noter til årsregnskabet

16. Pengestrømsopgørelse - reguleringer

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Finansielle indtægter	-5.595.191	-42.861.166
Finansielle omkostninger	44.094.570	40.172.734
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	126.522	486.802
Værdireguleringer af investeringsaktiver	1.077.634	153.592.015
Skat af årets resultat	4.285.490	-20.886.180
	43.989.025	130.504.205

17. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

	Koncern	
	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
Ændring i tilgodehavender	-369.666	1.342.586
Ændring i leverandører mv.	-4.303.735	-333.340
	-4.673.401	1.009.246

Noter til årsregnskabet

Koncern		Moderselskab	
2022/23	2021/22	2022/23	2021/22
DKK	DKK	DKK	DKK

18. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 1.313.643.230 (2021/22: DKK 1.294.135.136) er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	2.216.820.095	2.189.547.002	0	0
--	---------------	---------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter DKK 21.060.638 (2021/22: DKK 5.223.905) samt renteswaps som tilgodehavende på DKK 8.661.147 (2020/21: DKK 8.901.241) er der givet pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på:	2.216.820.095	2.189.547.002	0	0
--	---------------	---------------	---	---

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond:

Privat pantebrev med en værdi på DKK 17.472.000, der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på	139.259.290	121.518.000	0	0
--	-------------	-------------	---	---

Moder:

Der er givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarlig lånekapital 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.

Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:

Inden for 1 år	55.440	62.598	55.440	62.598
Mellem 1 og 5 år	207.900	151.770	207.900	151.770
	263.340	214.368	263.340	214.368

Der er indgået huslejekontrakt som er uopsigelig i 6 mdr.	220.000	203.000	220.000	203.000
---	---------	---------	---------	---------

Noter til årsregnskabet

Andre eventualforpligtelser

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

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 2022/23 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 2022/23 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Noter til årsregnskabet

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

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.

Direkte omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

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. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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.

Noter til årsregnskabet

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Balance

Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme 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.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

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 2023 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

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

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, 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.

Noter til årsregnskabet

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.

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 fratrullet 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 selskabsdeltagere.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

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