
Cosmo 20 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015/16 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 27 98 10 03

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 17/1 2017

Aage Tang-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 4

Ledelsesberetning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsregnskabet 9

Regnskabspraksis 14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Cosmo 20 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. januar 2017

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cosmo 20 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 20 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 17. januar 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosmo 20 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 27 98 10 03
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 61.948.737, og selskabet balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 6.675.574.

Resultatopgørelsen for 2015/16 er positivt påvirket af en gældseftergivelse på DKK 69.567.914, som er indregnet under regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Kapitalberedskabet

Selskaberne i Cosmo koncernen er i regnskabsåret 2015/16 blevet overtaget af nye ejere. Der er i den forbindelse foretaget refinansiering af koncernens bank- og realkreditgæld. De nye ejere har samlet i koncernen foretaget netto kontante kapitalforhøjelser på DKK 23.300.000, og der er yderligere ydet ansvarlige lån fra selskabsdeltagere på DKK 140.000.000.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens kapitalberedskab efter de nye ejeres overtagelse af selskaberne er tilstrækkelig i forhold til at opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

De nye kapitalejere sikrer, at ejendommene i koncernen kan videreudvikles i henhold til den planlagte strategi, og det er de nye ejeres forventning, at ejendommene beholdes i en længere årrække.

Der henvises i øvrigt til note 1.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes på baggrund af en afkastbaseret markedsmode. Værdiansættelsesmodellen er således i høj grad påvirket af det anvendte afkastkrav, som fastsættes af ledelsen. Værdiansættelsen er forbundet med usikkerheder, men det er ledelsens skøn, at det udtrykker markedsværdien af investeringsejendommene.

Det anvendte afkastkrav for selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra investeringsejendommernes beliggenhed og stand. Det samlede gennemsnitlige afkast for selskabet udgør 3,8 %.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		7.363.187	7.143.108
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.524.931	-2.454.280
Andre eksterne omkostninger		-500.382	-3.499.005
Bruttoresultat før værdireguleringer		5.337.874	1.189.823
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	3.413.760	41.085.311
Bruttoresultat efter værdireguleringer		8.751.634	42.275.134
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		-5.533.189	0
Finansielle indtægter	3	74.246.387	11.390.951
Finansielle omkostninger	4	-15.554.747	-5.616.755
Resultat før skat		61.910.085	48.049.330
Skat af årets resultat	5	38.652	399.235
Årets resultat		61.948.737	48.448.565

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		61.948.737	48.448.565
		61.948.737	48.448.565

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		155.421.000	149.324.725
Materielle anlægsaktiver	6	155.421.000	149.324.725
Kapitalandele i dattervirksomheder	7	14.007.082	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		0	2.328.677
Finansielle anlægsaktiver		14.007.082	2.328.677
Anlægsaktiver		169.428.082	151.653.402
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	137.323
Selskabsskat		38.652	399.235
Periodeafgrænsningsposter		53.757	49.300
Tilgodehavender		92.409	585.858
Likvide beholdninger		38.795	118.245
Omsætningsaktiver		131.204	704.103
Aktiver		169.559.286	152.357.505

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		126.000	125.000
Overført resultat		6.549.574	-74.938.441
Egenkapital	8	6.675.574	-74.813.441
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		5.498.751	0
Gæld til realkreditinstitutter		118.599.896	111.220.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	82.702.000
Deposita og forudbetalt leje		3.536.818	3.443.292
Langfristede gældsforpligtelser	9	127.635.465	197.365.631
Gæld til realkreditinstitutter	9	224.536	0
Kreditinstitutter		7.458.833	21.765.955
Gæld til tilknyttede virksomheder		17.005.842	2.021.934
Anden gæld		10.559.036	6.017.426
Kortfristede gældsforpligtelser		35.248.247	29.805.315
Gældsforpligtelser		162.883.712	227.170.946
Passiver		169.559.286	152.357.505
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Noter til årsregnskabet

1 Den finansielle situation

Selskabet har efter balancedagen refinansieret bank- og realkreditgælden, og de nye ejere har indskudt betydelig likviditet i selskaberne i koncernen. Det er således ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab sikrer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Der henvises til ledelsens beretning.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3.616.817	39.285.028
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-203.057	1.800.283
	3.413.760	41.085.311
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	56.315.334	3.509.674
Andre finansielle indtægter	17.931.053	7.881.277
	74.246.387	11.390.951
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	975.135	1.990.650
Andre finansielle omkostninger	14.579.612	3.626.105
	15.554.747	5.616.755
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-38.652	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-399.235
	-38.652	-399.235

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	166.855.664
Tilgang i årets løb	2.479.458
Kostpris 30. september	169.335.122
Værdireguleringer 1. oktober	-17.530.939
Årets værdireguleringer	3.616.817
Værdireguleringer 30. september	-13.914.122
Regnskabsmæssig værdi 30. september	155.421.000

7 Kapitalandele i dattervirksomheder

	2016	2015
	DKK	DKK
Kostpris 1. oktober	128.500	128.500
Tilgang i årets løb	19.540.271	0
Kostpris 30. september	19.668.771	128.500
Værdireguleringer 1. oktober	-128.500	-128.500
Årets resultat	-1.381.613	0
Øvrige egenkapitalbevægelser, netto	-4.151.576	0
Værdireguleringer 30. september	-5.661.689	-128.500
Regnskabsmæssig værdi 30. september	14.007.082	0

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cosmo 27 ApS	Aarhus	127.000	100%	14.007.082	-1.381.613

Noter til årsregnskabet

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	125.000	0	-74.938.441	-74.813.441
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	19.539.278	0	19.540.278
Overførsler, reserver	0	-19.539.278	19.539.278	0
Årets resultat	0	0	61.948.737	61.948.737
Egenkapital 30. september	126.000	0	6.549.574	6.675.574

Selskabskapitalen består af 126.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13	2011/12
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. oktober	125.000	125.000	125.000	125.000	125.000
Kapitalforhøjelse	1.000	0	0	0	0
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0	0
Selskabskapital 30. september	126.000	125.000	125.000	125.000	125.000

Noter til årsregnskabet

9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Det ansvarlige lån fra selskabsdeltagere træder tilbage for de øvrige kreditorer i selskabet i tilfælde af konkurs. Lånet forrentes med 8 % p.a.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		
Efter 5 år	5.167.979	0
Mellem 1 og 5 år	330.772	0
Langfristet del	5.498.751	0
Inden for 1 år	0	0
	5.498.751	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	116.117.925	111.220.339
Mellem 1 og 5 år	2.481.971	0
Langfristet del	118.599.896	111.220.339
Inden for 1 år	224.536	0
	118.824.432	111.220.339
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	82.702.000
Langfristet del	0	82.702.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	17.005.842	2.021.934
	17.005.842	84.723.934
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	3.536.818	3.443.292
Langfristet del	3.536.818	3.443.292
Øvrig kortfristet gæld	10.559.036	6.017.426
	14.095.854	9.460.718

Noter til årsregnskabet

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 118.824.432 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 155.421.000.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 17.000.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværende med tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.

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

Selskabet har givet pant i kapitalandele til sikkerhed for ansvarlig lån fra selskabsdeltagere og gæld til kredit- og realkreditinstitutter.

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen, da der er usikkerheder omkring muligheden for udnyttelsen heraf. Beløbet kan ikke opgøres på en pålidelig måde, da skatteaktivet blandt andet består af skattemæssige underskud og nedskrivning på investeringsejendomme. Værdien af skatteaktivet afhænger af, hvorvidt skattemæssige underskud kan anvendes til modregning i en eventuel efterfølgende avance ved salg af investeringsejendomme.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 20 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

Regnskabspraksis

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 forskydning i udskudt skat, 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. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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 velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. september 2016 er for hver 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 investeringsejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i investeringsejendommens 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 investeringsejendommens dagsværdi fremkommer.

Regnskabspraksis

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.

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.

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. Har moderselskabet 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

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