
Cosmo 25 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr. 30 19 49 85

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 13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Cosmo 25 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
direktør

Jesper Vedsø Krogh
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Cosmo 25 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 25 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 25 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

Telefon: 86 15 16 88

Telefax: 87 34 11 46

CVR-nr.: 30 19 49 85

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 formål er køb og salg af fast ejendom, værdipapirer og lignende, bygge- / udlejningsvirksomhed samt ejendomsadministration.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på DKK 45.661.155 og selskabet balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på 1.198.962.

Resultatopgørelsen for 2015/16 er positivt påvirket af en gældseftergivelse på DKK 46.855.680, 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.

Værdiansættelse af investeringsejendomme

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 investeringsejendommens 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		3.292.200	3.070.849
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-855.676	-732.875
Andre eksterne omkostninger		-190.804	-1.934.915
Bruttoresultat før værdireguleringer		2.245.720	403.059
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	1.708.920	14.351.716
Resultat før finansielle poster		3.954.640	14.754.775
Finansielle indtægter	3	46.858.874	780.391
Finansielle omkostninger	4	-5.157.584	-2.559.952
Resultat før skat		45.655.930	12.975.214
Skat af årets resultat	5	5.225	100.048
Årets resultat		45.661.155	13.075.262

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	45.661.155	13.075.262
	45.661.155	13.075.262

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		68.706.000	64.576.081
Materielle anlægsaktiver	6	68.706.000	64.576.081
Anlægsaktiver		68.706.000	64.576.081
Andre tilgodehavender		70.129	0
Selskabsskat		5.225	100.048
Periodeafgrænsningsposter		24.935	30.400
Tilgodehavender		100.289	130.448
Likvide beholdninger		11.900	130.909
Omsætningsaktiver		112.189	261.357
Aktiver		68.818.189	64.837.438

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-1.323.962	-46.985.117
Egenkapital	7	-1.198.962	-46.860.117
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		12.913.612	0
Gæld til realkreditinstitutter	8	53.372.819	48.144.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	50.195.340
Deposita og forudbetalt leje		1.700.240	1.354.603
Langfristede gældsforpligtelser		67.986.671	99.694.090
Gæld til realkreditinstitutter	8	158.660	0
Kreditinstitutter		0	8.325.077
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.038.436	2.496.713
Anden gæld		833.384	1.181.675
Kortfristede gældsforpligtelser		2.030.480	12.003.465
Gældsforpligtelser		70.017.151	111.697.555
Passiver		68.818.189	64.837.438
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		

Noter til årsregnskabet

1 Den finansielle situation

Selskabet har i regnskabsåret 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 investeringsejendomme	1.983.648	13.760.015
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-274.728	591.701
	1.708.920	14.351.716
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	41.769.921	0
Andre finansielle indtægter	5.088.953	780.391
	46.858.874	780.391
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	34.589	1.310.403
Andre finansielle omkostninger	5.122.995	1.249.549
	5.157.584	2.559.952
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-5.225	0
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-100.048
	-5.225	-100.048

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	70.440.083
Tilgang i årets løb	<u>2.146.271</u>
Kostpris 30. september	<u>72.586.354</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-5.864.002
Årets værdireguleringer	<u>1.983.648</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-3.880.354</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>68.706.000</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	-46.985.117	-46.860.117
Årets resultat	<u>0</u>	<u>45.661.155</u>	<u>45.661.155</u>
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>-1.323.962</u>	<u>-1.198.962</u>

Selskabskapitalen består af 125.000 anparter à nominelt DKK 1. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Noter til årsregnskabet

8 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	12.136.802	0
Mellem 1 og 5 år	776.810	0
Langfristet del	12.913.612	0
Inden for 1 år	0	0
	12.913.612	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	48.135.412	48.144.147
Mellem 1 og 5 år	5.237.407	0
Langfristet del	53.372.819	48.144.147
Inden for 1 år	158.660	0
	53.531.479	48.144.147
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	50.195.340
Langfristet del	0	50.195.340
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	1.038.436	2.496.713
	1.038.436	52.692.053
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	1.700.240	1.354.603
Langfristet del	1.700.240	1.354.603
Øvrig kortfristet gæld	833.384	1.181.675
	2.533.624	2.536.278

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for realkreditinstitutter DKK 53.531.479 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 68.706.000.

Til sikkerhed for Grundejernes Investeringsfond DKK 4.228.000 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 68.706.000.

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

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 25 ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Regnskabspraksis

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 koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede 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 investeringsejendommen 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 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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

Regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort 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 inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.