
Cosmo 23 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015/16

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 30 19 49 93

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

Aage Tang-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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 23 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 23 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 23 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 23 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 30 19 49 93
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 25.658.753, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 2.772.436.

Resultatopgørelsen for 2015/16 er positivt påvirket af en gældseftergivelse på DKK 26.889.458, 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 investeringsejendommen.

Det anvendte afkastkrav for selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra investeringsejendommens beliggenhed og stand. Det samlede gennemsnitlige afkast for selskabet udgør 4,2 %.

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		2.279.974	2.412.520
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-766.511	-2.931.344
Andre eksterne omkostninger		-154.936	-758.085
Bruttoresultat før værdireguleringer		1.358.527	-1.276.909
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-100.382	7.742.750
Resultat før finansielle poster		1.258.145	6.465.841
Finansielle indtægter	3	27.014.096	2.381.224
Finansielle omkostninger	4	-2.620.057	-3.362.685
Resultat før skat		25.652.184	5.484.380
Skat af årets resultat	5	6.569	615.363
Årets resultat		25.658.753	6.099.743

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	25.658.753	6.099.743
	25.658.753	6.099.743

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		55.277.000	52.400.000
Materielle anlægsaktiver	6	55.277.000	52.400.000
Anlægsaktiver		55.277.000	52.400.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	123.000
Andre tilgodehavender		167.895	0
Selskabsskat		279.814	615.363
Periodeafgrænsningsposter		28.477	27.801
Tilgodehavender		476.186	766.164
Likvide beholdninger		14.470	85.247
Omsætningsaktiver		490.656	851.411
Aktiver		55.767.656	53.251.411

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		-2.897.436	-28.556.189
Egenkapital	7	-2.772.436	-28.431.189
Andre hensættelser		2.100.000	2.350.000
Hensatte forpligtelser		2.100.000	2.350.000
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		19.216.753	0
Gæld til realkreditinstitutter		34.183.756	42.022.159
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	18.673.000
Deposita og forudbetalt leje		1.006.721	951.047
Langfristede gældsforpligtelser	8	54.407.230	61.646.206
Gæld til realkreditinstitutter	8	251.164	0
Kreditinstitutter		0	8.571.714
Gæld til tilknyttede virksomheder		636.667	729.187
Anden gæld		1.145.031	8.385.493
Kortfristede gældsforpligtelser		2.032.862	17.686.394
Gældsforpligtelser		56.440.092	79.332.600
Passiver		55.767.656	53.251.411
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 investeringsaktiver	714.326	7.453.000
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-814.708	289.750
	-100.382	7.742.750
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	12.852.549	46.250
Andre finansielle indtægter	14.161.547	2.334.974
	27.014.096	2.381.224
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.565	485.468
Andre finansielle omkostninger	2.617.492	2.877.217
	2.620.057	3.362.685
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-6.569	-273.245
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-342.118
	-6.569	-615.363

Noter til årsregnskabet

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	59.357.946
Tilgang i årets løb	<u>2.162.674</u>
Kostpris 30. september	<u>61.520.620</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-6.957.946
Årets værdireguleringer	<u>714.326</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>-6.243.620</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>55.277.000</u>

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	-28.556.189	-28.431.189
Årets resultat	<u>0</u>	<u>25.658.753</u>	<u>25.658.753</u>
Egenkapital 30. september	<u>125.000</u>	<u>-2.897.436</u>	<u>-2.772.436</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	18.060.782	0
Mellem 1 og 5 år	1.155.971	0
Langfristet del	19.216.753	0
Inden for 1 år	0	0
	19.216.753	0
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	30.492.740	42.022.159
Mellem 1 og 5 år	3.691.016	0
Langfristet del	34.183.756	42.022.159
Inden for 1 år	251.164	0
	34.434.920	42.022.159
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	0	18.673.000
Langfristet del	0	18.673.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	636.667	729.187
	636.667	19.402.187
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	1.006.721	951.047
Langfristet del	1.006.721	951.047
Øvrig kortfristet gæld	1.145.031	8.385.493
	2.151.752	9.336.540

Noter til årsregnskabet

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 34.434.920 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 55.277.000.

Nordea har tinglyst underpant på DKK 12.000.000 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.

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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Selskabet er momsregistreret fællesregistreret med flere koncernforbundne selskaber og hæfter som følge heraf for disse selskabers moms-gæld.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 23 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.

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 afdækning.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter og øvrige indtægter

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

Regnskabspraksis

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".

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 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 investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede 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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende forsikringspræmier, ejendomsskat mv..

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet 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

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.

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.