

---

# ***Cosmo 28 ApS***

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

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

---

CVR-nr. 31 16 20 68

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 28 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 28 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 28 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 28 ApS  
Søndergade 1B, 2. sal  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 31 16 20 68  
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 9.394.566, og selskabet balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på DKK 2.565.368.

Resultatopgørelsen for 2015/16 er positivt påvirket af en gældseftergivelse på DKK 6.727.478, 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 investeringsejendommen.

Det anvendte afkastkrav for selskabets investeringsejendomme er fastsat ud fra investeringsejendommens beliggenhed og stand. Det samlede gennemsnitlige afkast for selskabet udgør 3,9 %.

## 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
<b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>		<b>996.534</b>	<b>747.152</b>
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-219.853	-233.221
Andre eksterne omkostninger		-35.997	-604.720
<b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>		<b>740.684</b>	<b>-90.789</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	3.682.333	5.505.568
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>4.423.017</b>	<b>5.414.779</b>
Finansielle indtægter	3	6.752.386	121.167
Finansielle omkostninger	4	-1.781.321	-558.858
<b>Resultat før skat</b>		<b>9.394.082</b>	<b>4.977.088</b>
Skat af årets resultat	5	484	38.460
<b>Årets resultat</b>		<b>9.394.566</b>	<b>5.015.548</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		9.394.566	5.015.548
		<b>9.394.566</b>	<b>5.015.548</b>



## Balance 30. september

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		22.456.000	16.330.081
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>22.456.000</b>	<b>16.330.081</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>22.456.000</b>	<b>16.330.081</b>
Andre tilgodehavender		113.819	0
Selskabsskat		24.306	38.460
Periodeafgrænsningsposter		5.187	6.301
<b>Tilgodehavender</b>		<b>143.312</b>	<b>44.761</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>52.439</b>	<b>79.121</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>195.751</b>	<b>123.882</b>
<b>Aktiver</b>		<b>22.651.751</b>	<b>16.453.963</b>

# Balance 30. september

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.440.367	-6.954.199
<b>Egenkapital</b>	7	<b>2.565.367</b>	<b>-6.829.199</b>
Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere		199.904	0
Gæld til realkreditinstitutter		16.797.000	9.298.946
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.396.000
Deposita og forudbetalt leje		541.597	359.328
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>17.538.501</b>	<b>19.054.274</b>
Kreditinstitutter		0	3.407.286
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.316.506	463.781
Anden gæld		231.377	357.821
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.547.883</b>	<b>4.228.888</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.086.384</b>	<b>23.283.162</b>
<b>Passiver</b>		<b>22.651.751</b>	<b>16.453.963</b>
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
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	3.662.943	5.344.499
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	19.390	161.069
	<b>3.682.333</b>	<b>5.505.568</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	5.617.435	0
Andre finansielle indtægter	1.134.951	121.167
	<b>6.752.386</b>	<b>121.167</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	71.379	246.765
Andre finansielle omkostninger	1.709.942	312.093
	<b>1.781.321</b>	<b>558.858</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-484	-23.822
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-14.638
	<b>-484</b>	<b>-38.460</b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. oktober	18.708.873
Tilgang i årets løb	<u>2.462.976</u>
Kostpris 30. september	<u>21.171.849</u>
Værdireguleringer 1. oktober	-2.378.792
Årets værdireguleringer	<u>3.662.943</u>
Værdireguleringer 30. september	<u>1.284.151</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>22.456.000</u></b>

### 7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	125.000	-6.954.199	-6.829.199
Årets resultat	<u>0</u>	<u>9.394.566</u>	<u>9.394.566</u>
<b>Egenkapital 30. september</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.440.367</u></b>	<b><u>2.565.367</u></b>

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
<b>Ansvarlig lån fra selskabsdeltagere</b>		
Efter 5 år	187.879	0
Mellem 1 og 5 år	12.025	0
Langfristet del	199.904	0
Inden for 1 år	0	0
	<b>199.904</b>	<b>0</b>
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	16.797.000	9.298.946
Langfristet del	16.797.000	9.298.946
Inden for 1 år	0	0
	<b>16.797.000</b>	<b>9.298.946</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder</b>		
Mellem 1 og 5 år	0	9.396.000
Langfristet del	0	9.396.000
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	2.316.506	463.781
	<b>2.316.506</b>	<b>9.859.781</b>
<b>Deposita og forudbetalt leje</b>		
Mellem 1 og 5 år	541.597	359.328
Langfristet del	541.597	359.328
Øvrig kortfristet gæld	231.377	357.821
	<b>772.974</b>	<b>717.149</b>

# Noter til årsregnskabet

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 16.797.000 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 22.456.000

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 25.000.000 med sikkerhed i investeringsejendomme til sikkerhed for mellemværende med virksomheder i Cosmo koncernen.

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

### 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.

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

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 28 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.

### 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

## 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 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.

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.



# Regnskabspraksis

## 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 ejendomskatter og forsikringer.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

## 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.

## 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 nominal værdi.