
Cosmo 30 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

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

CVR-nr. 32 14 54 26

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 12

Ledelsespåtegning

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

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 30 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 30 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 32 14 54 26
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 underskud på DKK 752.639 og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en positiv egenkapital på DKK 967.512.

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 investeringsejendommens beliggenhed og stand. Det samlede gennemsnitlige afkast for selskabet udgør 5,3 %.

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		954.339	962.981
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-255.700	-197.940
Andre eksterne omkostninger		-44.442	-475.238
Bruttoresultat før værdireguleringer		654.197	289.803
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	2	-342.648	2.518.926
Resultat før finansielle poster		311.549	2.808.729
Finansielle indtægter	3	21.222	6.336
Finansielle omkostninger	4	-1.297.693	-231.466
Resultat før skat		-964.922	2.583.599
Skat af årets resultat	5	212.283	-716.352
Årets resultat		-752.639	1.867.247

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	2.100.000	0
Overført resultat	-2.852.639	1.867.247
	-752.639	1.867.247

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		15.854.000	15.686.175
Materielle anlægsaktiver	6	15.854.000	15.686.175
Anlægsaktiver		15.854.000	15.686.175
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		278	0
Andre tilgodehavender		0	35.549
Periodeafgrænsningsposter		6.175	5.800
Tilgodehavender		6.453	41.349
Likvide beholdninger		80.690	190.839
Omsætningsaktiver		87.143	232.188
Aktiver		15.941.143	15.918.363

Balance 30. september

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		467.512	3.320.151
Egenkapital	7	967.512	3.820.151
Hensættelse til udskudt skat		376.562	613.375
Hensatte forpligtelser		376.562	613.375
Gæld til realkreditinstitutter		13.674.000	9.456.297
Deposita og forudbetalt leje		520.410	464.350
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.194.410	9.920.647
Kreditinstitutter		0	1.358.279
Gæld til tilknyttede virksomheder		141.402	0
Selskabsskat		127.507	155.579
Anden gæld		133.750	50.332
Kortfristede gældsforpligtelser		402.659	1.564.190
Gældsforpligtelser		14.597.069	11.484.837
Passiver		15.941.143	15.918.363
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	-248.730	2.390.457
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-93.918	128.469
	-342.648	2.518.926
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	17.262	0
Andre finansielle indtægter	3.960	6.336
	21.222	6.336
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	7.104	0
Andre finansielle omkostninger	1.290.589	231.466
	1.297.693	231.466

Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	24.530	102.977
Regulering af udskudt skat	-236.813	613.375
	-212.283	716.352

6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. oktober	13.149.925
Tilgang i årets løb	416.555
Kostpris 30. september	13.566.480
Værdireguleringer 1. oktober	2.536.250
Årets værdireguleringer	-248.730
Værdireguleringer 30. september	2.287.520
Regnskabsmæssig værdi 30. september	15.854.000

7 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	3.320.151	3.820.151
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-2.100.000	-2.100.000
Årets resultat	0	-752.639	-752.639
Egenkapital 30. september	500.000	467.512	967.512

Selskabskapitalen består af 500.000 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.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016 DKK	2015 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	13.674.000	9.456.297
Langfristet del	13.674.000	9.456.297
Inden for 1 år	0	0
	13.674.000	9.456.297
Deposita og forudbetalt leje		
Mellem 1 og 5 år	520.410	464.350
Langfristet del	520.410	464.350
Øvrig kortfristet gæld	133.750	50.332
	654.160	514.682

9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter DKK 13.674.000 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2016 udgør DKK 15.854.000.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 5.000.000 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.

Eventualforpligtelser

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

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 30 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".

Regnskabspraxis

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 pengestrøm 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 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.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

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 nominel værdi.