
Cosmo 19 ApS

Søndergade 1B, 2., 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2021/22 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 38 78 64 15

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 27/1 2023

Aage Tang-Andersen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 7

Balance 30. september 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Cosmo 19 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. januar 2023

Direktion

Jesper Vedsø Krogh

Aage Tang-Andersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Cosmo 19 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 19 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 27. januar 2023

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Anders Skøtt

statsautoriseret revisor

mne42822

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosmo 19 ApS
Søndergade 1B, 2.
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 38 78 64 15
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Jesper Vedsø Krogh
Aage Tang-Andersen

Revision

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

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et underskud på DKK 793.927, og selskabets balance pr. 30. september 2022 udviser en egenkapital på DKK 7.827.353.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Lejeindtægter og øvrige indtægter		479.519	1.067.006
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-284.543	-100.686
Andre eksterne omkostninger		-1.003	-1.476
Bruttoresultat før værdireguleringer		193.973	964.844
Værdiregulering af investeringsaktiver		0	0
Bruttoresultat efter værdireguleringer		193.973	964.844
Finansielle omkostninger	1	-1.054.752	-822.824
Resultat før skat		-860.779	142.020
Skat af årets resultat	2	66.852	9.902
Årets resultat		-793.927	151.922

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-793.927	151.922
		-793.927	151.922

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Investeringsejendomme		40.142.511	37.793.928
Materielle anlægsaktiver	3	40.142.511	37.793.928
Anlægsaktiver		40.142.511	37.793.928
Andre tilgodehavender		37.912	1.222.674
Selskabsskat		201.788	0
Periodeafgrænsningsposter		73.656	33.768
Tilgodehavender		313.356	1.256.442
Likvide beholdninger		15.048	43.827
Omsætningsaktiver		328.404	1.300.269
Aktiver		40.470.915	39.094.197

Balance 30. september

Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		7.327.353	8.121.280
Egenkapital		7.827.353	8.621.280
Hensættelse til udskudt skat		2.518.732	2.383.796
Hensatte forpligtelser		2.518.732	2.383.796
Ansvarligt lån fra tilknyttede virksomheder		16.514.373	15.717.580
Deposita		89.476	263.057
Langfristede gældsforpligtelser	4	16.603.849	15.980.637
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.885	40.463
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	13.449.606	11.795.142
Selskabsskat		18.788	18.788
Anden gæld		15.702	254.091
Kortfristede gældsforpligtelser		13.520.981	12.108.484
Gældsforpligtelser		30.124.830	28.089.121
Passiver		40.470.915	39.094.197
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Nærtstående parter	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført</u>	<u>I alt</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Egenkapital 1. oktober	500.000	8.121.280	8.621.280
Årets resultat	0	-793.927	-793.927
Egenkapital 30. september	500.000	7.327.353	7.827.353

Noter til årsregnskabet

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
1 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.052.143	821.810
Andre finansielle omkostninger	2.609	1.014
	<u>1.054.752</u>	<u>822.824</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-201.788	18.788
Årets udskudte skat	134.936	-28.690
	<u>-66.852</u>	<u>-9.902</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. oktober		28.258.078
Tilgang i årets løb		2.348.583
Kostpris 30. september		<u>30.606.661</u>
Værdireguleringer 1. oktober		9.535.850
Værdireguleringer 30. september		<u>9.535.850</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september		<u>40.142.511</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Anparterne i selskabet er handlet mellem uafhængige parter den 30. juni 2020. Dagsværdien af investeringsejendomme i forbindelse med handlen vurderes fortsat at være udtryk for dagsværdien pr. balancedagen tillagt årets tilgange, som vedrører et fremtidigt projekt, hvor kostprisen for tilgangene vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien pr. statusdagen.

Noter til årsregnskabet

4 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:

	<u>2022</u> DKK	<u>2021</u> DKK
Ansvarligt lån fra tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	16.514.373	15.717.580
Langfristet del	<u>16.514.373</u>	<u>15.717.580</u>
Øvrig kortfristet gæld til tilknyttede virksomheder	<u>13.449.606</u>	<u>11.795.142</u>
	<u>29.963.979</u>	<u>27.512.722</u>
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	89.476	263.057
Langfristet del	<u>89.476</u>	<u>263.057</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>89.476</u>	<u>263.057</u>

5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Selskabet har 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 administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Selskabet hæfter ligeledes soldarisk for skatter fra den tidligere sambeskatningskreds.

Noter til årsregnskabet

6 Nærtstående parter

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet

Navn

Hjemsted

Cosmo Ejendomme ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 19 ApS for 2021/22 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 2021/22 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 mv.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernselskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. september 2022 er opgjort på baggrund af handel af anparterne mellem uafhængige parter i løbet af 2020 med tillæg af afholdte omkostninger, som vurderes at være det bedste udtryk for dagsværdien pr. statusdagen for det fremtidige projekt.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Noter til årsregnskabet

7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

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