

Kosmo ApS

Viborgvej 14, 7800 Skive

CVR-nr. 39 70 58 69

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2019

Peder Blaase Munk
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 4. juli - 30. juni | 11 |
| Balance 30. juni | 12 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 4. juli 2018 - 30. juni 2019 for Kosmo ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. juli 2018 - 30. juni 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 14. november 2019

Direktion

Peder Blaase Munk
direktør

Hans Jørgen Stærk
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Kosmo ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Kosmo ApS for regnskabsåret 4. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 4. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

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

Viborg, den 14. november 2019

midt revision ApS
Registreret revisionsvirksomhed
CVR-nr. 39 06 57 97

Morten Nørgaard
Registreret revisor
MNE-nr. mne34171

Selskabsoplysninger

Selskabet

Kosmo ApS
Viborgvej 14
7800 Skive

CVR-nr.: 39 70 58 69

Regnskabsperiode: 4. juli 2018 - 30. juni 2019

Hjemsted: Skive

Direktion

Peder Blaase Munk, direktør
Hans Jørgen Stærk, direktør

Revisor

midt revision ApS
Registreret revisionsvirksomhed
Toldboden 3
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af fast ejendom og anden hermed beslægtet virksomhed.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Kosmo ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018/19 er aflagt i kr.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2018/19 er selskabets første regnskabsperiode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre driftsindtægter med fradrag af andre driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsårets udgang.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger indeholder de udgifter der afholdt til drift af selskabets ejendomme, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Anvendt regnskabspraksis

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

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsrapport, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsf forholdene.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under henrette forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Kosmo ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, jf. beskrivelse ovenfor under opgørelse af goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 4. juli - 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. |
|---|-------------|---------------------------------|
| Bruttofortjeneste | | <u>190.718</u> |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>-461.503</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | -270.785 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-20.047</u> |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | | -290.832 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | <u>14.667.820</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 14.376.988 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | 14.166 |
| Finansielle indtægter | | 7.819 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-226.131</u> |
| Resultat før skat | | 14.172.842 |
| Skat af årets resultat | 2 | <u>-3.120.997</u> |
| Årets resultat | | <u><u>11.051.845</u></u> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 14.166 |
| Overført resultat | | <u>11.037.679</u> |
| | | <u><u>11.051.845</u></u> |

Balance 30. juni

| | <u>Note</u> | <u>2018/19</u> kr. |
|--|-------------|---------------------------------|
| Aktiver | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 31.588.760 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 4 | <u>284.339</u> |
| Materielle anlægsaktiver | | <u>31.873.099</u> |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | <u>48.166</u> |
| Finansielle anlægsaktiver | | <u>48.166</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>31.921.265</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 1.027 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 512.207 |
| Andre tilgodehavender | | 21.178 |
| Periodeafgrænsningsposter | | <u>36.546</u> |
| Tilgodehavender | | <u>570.958</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>57.274</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>628.232</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>32.549.497</u></u> |

Noter

| | <u>2018/19</u> |
|--|--------------------------|
| | kr. |
| 1 Personalemkostninger | |
| Lønninger | 401.812 |
| Andre omkostninger til social sikring | 5.388 |
| Andre personaleomkostninger | <u>54.303</u> |
| | <u>461.503</u> |
| | |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>1</u> |
| | |
| 2 Skat af årets resultat | |
| Årets udskudte skat | <u>3.120.997</u> |
| | <u>3.120.997</u> |
| | |
| 3 Aktiver der måles til dagsværdi | |
| | <u>Investerings-</u> |
| | <u>ejendomme</u> |
| | |
| Kostpris 4. juli 2018 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>16.920.940</u> |
| Kostpris 30. juni 2019 | <u>16.920.940</u> |
| | |
| Værdireguleringer 4. juli 2018 | 0 |
| Årets værdireguleringer | <u>14.667.820</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2019 | <u>14.667.820</u> |
| | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u>31.588.760</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|--|---|
| Kostpris 4. juli 2018 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>304.386</u> |
| Kostpris 30. juni 2019 | <u>304.386</u> |
| Af- og nedskrivninger 4. juli 2018 | 0 |
| Årets afskrivninger | <u>20.047</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | <u>20.047</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u><u>284.339</u></u> |

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | |
|--|-----------------------------|
| Kostpris 4. juli 2018 | 0 |
| Tilgang i årets løb | <u>34.000</u> |
| Kostpris 30. juni 2019 | <u>34.000</u> |
| Værdireguleringer 4. juli 2018 | 0 |
| Årets resultat | <u>14.166</u> |
| Værdireguleringer 30. juni 2019 | <u>14.166</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u><u>48.166</u></u> |

Noter

6 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode | Overført resul- tat | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|---|------------------------|-------------------|
| Egenkapital 4. juli 2018 | 50.000 | 0 | 0 | 50.000 |
| Årets resultat | 0 | 14.166 | 11.037.679 | 11.051.845 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 50.000 | 14.166 | 11.037.679 | 11.101.845 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 4. juli 2018 | Gæld 30. juni 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|-----------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Ansvarlig lånekapital | 0 | 950.000 | 0 | 0 |
| | 0 | 950.000 | 0 | 0 |

8 Eventualposter mv.

Ingen

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, kr. 16.461.620, er der udstedt pantebreve i grunde og bygninger stort kr. 15.910.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør kr. 31.588.760.

Yderligere sikkerheder er stillet uden for selskabets regi.

