
Cosmo 30 ApS

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 1. oktober 2023 - 30. september 2024

CVR-nr. 32 14 54 26

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 16/1 2025

Aage Tang-Andersen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
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 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. januar 2025

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Cosmo 30 ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 30 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.
- 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 C, den 16. januar 2025

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Henrik Kragh
statsautoriseret revisor
mne26783

Steffen Damsgaard Sørensen
statsautoriseret revisor
mne35804

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cosmo 30 ApS Søndergade 1B, 2. sal 8000 Aarhus C CVR-nr: 32 14 54 26 Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024 Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Aage Tang-Andersen Jesper Vedsø Krogh
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af investeringsejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2023/24 udviser et overskud på DKK 236.798, heraf værdireguleringer på DKK -210.049, og selskabets balance pr. 30. september 2024 udviser en positiv egenkapital på DKK 13.993.010.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. oktober 2023 - 30. september 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Lejeindtægter		1.164.596	1.187.062
Værdiregulering af investeringsaktiver	1	-210.049	189.781
Direkte omkostninger		-257.823	-269.518
Andre eksterne omkostninger		-15.017	-15.685
Bruttofortjeneste		681.707	1.091.640
Finansielle indtægter	3	281.884	372.257
Finansielle omkostninger		-660.005	-665.568
Resultat før skat		303.586	798.329
Skat af årets resultat	4	-66.788	-175.632
Årets resultat		236.798	622.697

Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	236.798	622.697
	236.798	622.697

Balance 30. september 2024

Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		27.783.000	27.474.000
Materielle anlægsaktiver	5	27.783.000	27.474.000
Anlægsaktiver		27.783.000	27.474.000
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		9.213.782	9.789.145
Periodeafgrænsningsposter		19.435	16.039
Tilgodehavender		9.233.217	9.805.184
 Likvide beholdninger		4.470	2.030
 Omsætningsaktiver		9.237.687	9.807.214
 Aktiver		37.020.687	37.281.214

Balance 30. september 2024

Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		13.493.010	13.256.212
Egenkapital		13.993.010	13.756.212
Hensættelse til udskudt skat		2.971.723	2.965.668
Hensatte forpligtelser		2.971.723	2.965.668
Gæld til realkreditinstitutter		19.061.082	19.016.641
Deposita		388.061	551.649
Langfristede gældsforpligtelser	6	19.449.143	19.568.290
Selskabsskat		198.042	737.664
Anden gæld		408.769	253.380
Kortfristede gældsforpligtelser		606.811	991.044
Gældsforpligtelser		20.055.954	20.559.334
Passiver		37.020.687	37.281.214
Medarbejderforhold	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	500.000	13.256.212	13.756.212
Årets resultat	0	236.798	236.798
Egenkapital 30. september	500.000	13.493.010	13.993.010

Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
1. Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsaktiver	-210.049	189.781
	<u>-210.049</u>	<u>189.781</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
2. Medarbejderforhold		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
3. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	281.854	372.257
Andre finansielle indtægter	30	0
	<u>281.884</u>	<u>372.257</u>
	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
4. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	60.733	137.309
Årets udskudte skat	6.055	38.326
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-3
	<u>66.788</u>	<u>175.632</u>

Noter til årsregnskabet

5. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. oktober	14.239.476
Tilgang i årets løb	519.049
Kostpris 30. september	14.758.525
Værdireguleringer 1. oktober	13.234.524
Årets værdireguleringer	-210.049
Værdireguleringer 30. september	13.024.475
Regnskabsmæssig værdi 30. september	27.783.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker som anført i regnskabspraksis.

Dagsværdien for investeringsejendomme med boligudlejning er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	10.896.000	11.253.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	-357.000	-566.000
Budgetterede lejeindtægter	485.000	483.000
Budgetterede driftsomkostninger	103.000	95.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,50%	3,45%

Dagsværdien for investeringsejendomme med blandede aktiviteter er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	16.887.000	16.221.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	146.951	755.781
Budgetterede lejeindtægter	769.000	724.000
Budgetterede driftsomkostninger	160.000	146.000
Det gennemsnitlige afkastkrav	3,61%	3,56%

Noter til årsregnskabet

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
6. 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:		
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	19.061.082	19.016.641
Langfristet del	19.061.082	19.016.641
Inden for 1 år	0	0
	19.061.082	19.016.641
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	388.061	551.649
Langfristet del	388.061	551.649
Inden for 1 år	0	0
	388.061	551.649
	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	27.783.000	27.474.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve med nominel værdi på DKK 5.000.000, der giver pant i investeringsejendomme med regnskabsmæssig værdi på	27.783.000	27.474.000
Kautions- og garantiforpligtelser		
Selskabet har stillet kaution til sikkerhed for gæld til kredit- og realkreditinstitutter i tilknyttede virksomheder i Cosmo koncernen.		

Noter til årsregnskabet

2023/24

2022/23

DKK

DKK

7. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

8. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn

Cosmo Ejendomme ApS

Hjemsted

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Noter til årsregnskabet

9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Cosmo 30 ApS for 2023/24 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.

Årsregnskabet for 2023/24 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.

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.

Resultatopgørelse

Lejeindtægter

Lejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende investeringsejendomme.

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.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

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

Noter til årsregnskabet

Balance

Materielle anlægsaktiver

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.

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

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsjendomme pr. 30. september 2024 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens 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 ejendommens dagsværdi fremkommer.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet 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.

Noter til årsregnskabet

Udsbudte 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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

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