Cosma Holding A/S
Årsrapport for 2012/13

CVR-nr. 28 09 99 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17/3 2014

Johnny Bihl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september 6

Balance 30. september 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Cosma Holding A/S.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012/13.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 17. marts 2014

Direktion

Johnny Bihl

Bestyrelse

Jørgen Meyer formand	Mogens Sønderup	Claus Søgaard Poulsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cosma Holding A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosma Holding A/S for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold henviser vi til ledelsens beretning, hvoraf det fremgår, at selskabets likviditetsberedskab er sikret frem til maj 2015 i kraft af en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer.

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. marts 2014
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cosma Holding A/S Voldbjergvej 16 A 1 8240 Risskov Telefon: 86163988 Telefax: 86163987 CVR-nr.: 28 09 99 40 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Jørgen Meyer, formand Mogens Sønderup Claus Søgaard Poulsen
Direktion	Johnny Bihl
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er køb, salg og udlejning af fast ejendom samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets største dattervirksomhed, Z-Huset A/S, har på tidspunktet for aflæggelsen af årsrapporten en positiv dialog med flere partnere omkring realisering af projektet. På baggrund heraf forventer vi, at byggeriet opstartes i det kommende år.

Som følge af likviditetsmæssige udfordringer er der efter regnskabsåret udløb indgået en aftale med Søgaard Ejendomme koncernens finansielle kreditorer, som løber frem til maj 2015. Aftalens sigte er at sikre driftsmæssig stabilitet og et passende likviditetsberedskab i det kommende år i forbindelse med fortsat balanceslankning.

Kapitalberedskabet

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen. Ledensen anser dog kapitalberedskabet som forsvarligt, idet Søgaard Ejendomme A/S via indgået kreditoraftale indestår for likviditeten til afdækning af koncernens likviditetsbehov for 2013/14.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Søgaard Ejendomme koncernen har som følge af aftalen med de finansielle kreditorer fået tilsagn om kreditfaciliteter til at gennemføre driften i det kommende år samtidig med at balanceslankningen i koncernen vil fortsætte.

Begivenheder efter balancedagen

Efter statusdagen er en af selskabets dattervirksomheder frasolgt til bogført værdi.

Udover ovennævnte forhold vedrørende aftale med de finansielle kreditorer er der ikke indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2012/13	2012 (9 mdr.)
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger		-14.360	-17.925
Bruttoresultat		**-14.360**	**-17.925**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-30.895.086	-193.649.519
Finansielle indtægter	3	3.053.238	2.191.306
Finansielle omkostninger	4	-3.804.242	-2.743.187
Ordinært resultat før skat		**-31.660.450**	**-194.219.325**
Skat af årets resultat	5	0	-1.013.486
Årets resultat		**-31.660.450**	**-195.232.811**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	0	-1.220.525
Overført resultat	-31.660.450	-194.012.286
	-31.660.450	**-195.232.811**

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	14.823.985	21.937.401
Finansielle anlægsaktiver		**14.823.985**	**21.937.401**
Anlægsaktiver		**14.823.985**	**21.937.401**
Likvide beholdninger		**53.984**	**53.965**
Omsætningsaktiver		**53.984**	**53.965**
Aktiver		**14.877.969**	**21.991.366**

Balance 30. september

Passiver

	Note	2013	2012
		DKK	DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		-113.826.568	-82.166.118
Egenkapital	7	**-110.826.568**	**-79.166.118**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		58.893.652	38.165.202
Hensatte forpligtelser		**58.893.652**	**38.165.202**
Gæld til tilknyttede virksomheder		39.857.790	37.581.009
Anden gæld		26.953.095	25.411.273
Kortfristede gældsforpligtelser		**66.810.885**	**62.992.282**
Gældsforpligtelser		**66.810.885**	**62.992.282**
Passiver		**14.877.969**	**21.991.366**
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Søgaard Ejendomme koncernen har indgået en aftale med de finansielle kreditorer, som sikrer et passende likviditetsberedskab. Der henvises til ledelsens beretning for nærmere omtalte heraf.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Målingen af kapitalandele i og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder er baseret på, at ejendomsprojektet Z-Huset tilføres den tilstrækkelige likviditet. Det er ledelsens forventning, at dette vil ske.

	2012/13	2012 (9 mdr.)
	DKK	DKK
3 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.053.220	2.191.306
Andre finansielle indtægter	18	0
	3.053.238	**2.191.306**
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	2.263.171	1.967.304
Andre finansielle omkostninger	1.541.071	775.883
	3.804.242	**2.743.187**
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	0	1.013.486
	0	**1.013.486**

Noter til årsrapporten

6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

	2013 DKK	2012 DKK
Kostpris 1. oktober	125.314.192	125.314.192
Kostpris 30. september	125.314.192	125.314.192
Værdireguleringer 1. oktober	-192.428.994	1.220.525
Årets resultat	-30.895.086	-193.649.519
Værdireguleringer 30. september	-223.324.080	-192.428.994
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	53.940.221	50.887.001
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	58.893.652	38.165.202
Regnskabsmæssig værdi 30. september	**14.823.985**	**21.937.401**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Z-Huset A/S	Aarhus	500.000	100%	-112.833.874	-23.781.670
Cosma Finans A/S	Aarhus	500.000	100%	14.823.985	-7.113.416
				-98.009.889	-30.895.086

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. oktober	3.000.000	-82.166.118	-79.166.118
Årets resultat	0	-31.660.450	-31.660.450
Egenkapital 30. september	**3.000.000**	**-113.826.568**	**-110.826.568**

Noter til årsrapporten

8 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillinger

Kapitalandele i Z-Huset A/S er pantsat til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til kreditinstitutter.

Selskabet har endvidere stillet kaution og givet pant i kapitalandele til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i koncernselskaber og selskaber med helt eller delvist samme ultimative ejer.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Marselis Ejendomme A/S, Voldbjergvej 12, 8240 Risskov

Søgaard Ejendomme A/S, Voldbjergvej 12A 1, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosma Holding A/S for 2012/13 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året med fradrag af afskrivning af goodwill under posten "Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder".

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter mv.

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.

Regnskabspraksis

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne selskaber. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Som følge af størrelsen af koncernens samlede renteomkostninger er selskabet omfattet af reglerne om rentefradragsbegrænsning. Effekten af en eventuel rentefradragsbegrænsning indregnes først i det efterfølgende regnskabsår, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort og størrelsen af rentefradragsbegrænsningen derfor er kendt.

Balancen

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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

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.

Som følge af, at sambeskatningsindkomsten først opgøres endeligt efter aflæggelsen af årsrapporten, indregnes årets positive skatter under forudsætning af fuld skatterefusion til moderselskabet, mens årets negative skatter indregnes under forudsætning om fuld underskudsfremførsel. Der kan derfor efterfølgende forekomme forskydninger mellem skyldig/tilgodehavende selskabsskat og hensættelse til udskudt skat/udskudt skatteaktiv, når sambeskatningsindkomsten er endeligt opgjort.

Regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

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