Cosma Holding ApS

Årsrapport for 2013/14

(regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 28 09 99 40

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8 /4 2015

Johnny Bihl
Dirigent

pwc

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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 for Cosma Holding 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2013/14.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 8. april 2015

Direktion

Johnny Bihl

Mogens Sønderup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Cosma Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosma Holding ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 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 8. april 2015
PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Steen Iversen
statsautoriseret revisor

Kasper Elkjær Nielsen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Cosma Holding ApS Voldbjergvej 16 A 1 8240 Risskov Telefon: 86163988 Telefax: 86163987 CVR-nr.: 28 09 99 40 Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Hjemstedskommune: Aarhus
Direktion	Johnny Bihl Mogens Sønderup
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet SE Ejendomme, Aarhus ApS, som har hjemsted i Aarhus.

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabet har primo regnskabsåret solgt kapitalandelene i datterselskabet Cosma Finans A/S, som ejede en boligejendom i København. Herefter besidder selskabet alene kapitalandele i det 100 % ejede datterselskab, Z-Huset A/S, som ejer et ejendomsudviklingsprojekt på Aarhus Havn.

Kapitalberedskabet

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

Endvidere er der indgået en særskilt aftale om finansiering af datterselskabets ejendomsprojekt.

Begivenheder efter balancedagen

Selskabet er efter regnskabsårets udløb omdannet fra et aktieselskab til et anpartsselskab.

Selskabets væsentligste aktiv, Z-Huset A/S, har efter regnskabsårets udløb skabt sig det fornødne kapitalberedskab til opførelse af ejendomsprojektet.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2013/14	2012/13
		DKK	DKK
Andre eksterne omkostninger		-27.001	-14.360
Bruttoresultat		**-27.001**	**-14.360**
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3	4.654.592	-30.895.086
Finansielle indtægter	4	3.236.532	3.053.238
Finansielle omkostninger	5	-3.123.716	-3.804.242
Ordinært resultat før skat		**4.740.407**	**-31.660.450**
Skat af årets resultat	6	123.772	0
Årets resultat		**4.864.179**	**-31.660.450**

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	4.864.179	-31.660.450
	4.864.179	**-31.660.450**

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2014	2013
		DKK	DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	7	0	14.823.985
Finansielle anlægsaktiver		**0**	**14.823.985**
Anlægsaktiver		**0**	**14.823.985**
Andre tilgodehavender		600.000	0
Tilgodehavender		**600.000**	**0**
Likvide beholdninger		**54.102**	**53.984**
Omsætningsaktiver		**654.102**	**53.984**
Aktiver		**654.102**	**14.877.969**

Balance 30. september

Passiver

	Note	2014	2013
		DKK	DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Overført resultat		-108.962.389	-113.826.568
Egenkapital	8	**-105.962.389**	**-110.826.568**
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		54.441.537	58.893.652
Hensatte forpligtelser		**54.441.537**	**58.893.652**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.375	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.592.093	39.857.790
Anden gæld		28.569.486	26.953.095
Kortfristede gældsforpligtelser		**52.174.954**	**66.810.885**
Gældsforpligtelser		**52.174.954**	**66.810.885**
Passiver		**654.102**	**14.877.969**
Den finansielle situation	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Selskabet er et datterselskab i SE Ejendomme, Aarhus koncernen. Som følge af koncernens likviditetsmæssige udfordringer er der indgået en aftale med koncernens finansielle kreditorer om at stille et passende likviditetsberedskab til rådighed i regnskabsåret 2014/15.

Endvidere er der indgået en særskilt aftale om finansiering af datterselskabets ejendomsprojekt.

2 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af, at der i datterselskabet, Z-Huset A/S, hersker usikkerhed om de endelige salgspriser samt opførelsesomkostninger for ejendomsprojektets sidste etape, hersker der væsentlig usikkerhed om værdiansættelsen af datterselskabets ejendom og dermed også om Cosma Holding ApS' hensættelse til kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Det er ledelsens vurdering, at ejendommen og dermed også hensættelsen er forsvarligt værdiansat.

	2013/14	2012/13
	DKK	DKK
3 Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Andel af resultat i dattervirksomheder	1.215.703	-30.895.086
Gevinst ved salg af dattervirksomhed	3.438.889	0
	4.654.592	**-30.895.086**
4 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	3.236.413	3.053.220
Andre finansielle indtægter	119	18
	3.236.532	**3.053.238**
5 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	1.507.325	2.263.171
Andre finansielle omkostninger	1.616.391	1.541.071
	3.123.716	**3.804.242**

Noter til årsrapporten

		2013/14	2012/13
		DKK	DKK
6	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	0	0
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-123.772	0
		-123.772	**0**
7	**Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**		
	Kostpris 1. oktober	125.314.192	125.314.192
	Afgang i årets løb	-18.000.000	0
	Kostpris 30. september	107.314.192	125.314.192
	Værdireguleringer 1. oktober	-223.324.080	-192.428.994
	Årets afgang	6.426.014	0
	Årets resultat	1.215.703	-30.895.086
	Udbytte til moderselskabet	-3.250.000	0
	Værdireguleringer 30. september	-218.932.363	-223.324.080
	Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	57.176.634	53.940.221
	Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	54.441.537	58.893.652
	Regnskabsmæssig værdi 30. september	**0**	**14.823.985**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Z-Huset A/S	Aarhus	500.000	100%	-111.618.171	1.215.703

Noter til årsrapporten

8 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	3.000.000	-113.826.568	-110.826.568
Årets resultat	0	4.864.179	4.864.179
Egenkapital 30. september	**3.000.000**	**-108.962.389**	**-105.962.389**

9 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.

Selskabet hæfter solidarisk for sambeskattede selskabers skattegæld fra og med indkomståret 2013.

10 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 16, 8240 Risskov

SE Ejendomme, Aarhus ApS, Voldbjergvej 16A 1, 8240 Risskov

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosma Holding ApS for 2013/14 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 "Resultat 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.