
Cosma Holding A/S

Årsrapport for 2012

CVR-nr. 28 09 99 40

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling
den 22/3 2013

Dirigent

J. Sørensen



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 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. januar - 30. september 2012 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

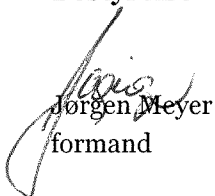
Aarhus, den 22/3 2013

Direktion

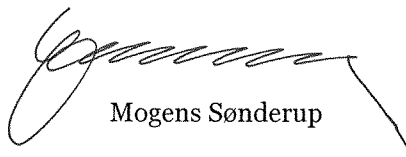


Claus Søgaard Poulsen

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. januar - 30. september 2012, 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

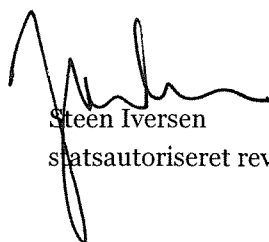
Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den

22/3 2013

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Steen Iversen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosma Holding A/S
Helsingforsgade 10
8200 Aarhus N

Telefon: 86163988

Telefax: 86163987

CVR-nr.: 28 09 99 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 30. september

Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Jørgen Meyer, formand

Mogens Sønderup

Claus Søgaard Poulsen

Direktion

Claus Søgaard Poulsen

Revision

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Nobelparken

Jens Chr. Skous Vej 1

8000 Aarhus C

Pengeinstitut

Sparekassen Kronjylland

Vestergade 5

8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i året

Selskabets regnskabsår er omlagt. Som følge heraf omfatter regnskabsåret for 2012 en periode på 9 måneder.

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.

Af hensyn til markedsforholdene og af forsigtighedshensyn er der foretaget en negativ værdiregulering i Z-Huset A/S på 196 mio.kr. På baggrund heraf andrager årets resultat i Cosma Holding A/S er underskud på 195 mio.kr. Resultat er ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 30. september

	Note	2012 (9 mdr.) DKK	2011 DKK
Andre eksterne omkostninger		-17.925	-12.500
Resultat før finansielle poster		-17.925	-12.500
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	-193.649.519	-1.066.908
Finansielle indtægter	2	2.191.306	2.261.566
Finansielle omkostninger	3	-2.743.187	-2.927.896
Ordinært resultat før skat		-194.219.325	-1.745.738
Skat af årets resultat	4	-1.013.486	169.708
Årets resultat		-195.232.811	-1.576.030

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-1.220.525	-1.066.908
Overført resultat	-194.012.286	-509.122
	-195.232.811	-1.576.030

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	21.937.401	126.534.717
Finansielle anlægsaktiver		21.937.401	126.534.717
Anlægsaktiver		21.937.401	126.534.717
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	48.695.695
Udskudt skatteaktiv		0	1.013.486
Tilgodehavender		0	49.709.181
Likvide beholdninger		53.965	53.965
Omsætningsaktiver		53.965	49.763.146
Aktiver		21.991.366	176.297.863

Balance 30. september

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Selskabskapital		3.000.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		0	153.617
Overført resultat		-82.166.118	112.913.076
Egenkapital	6	-79.166.118	116.066.693
Hensættelser vedrørende kapitalandele i tilknyttede virksomheder		38.165.202	0
Hensatte forpligtelser		38.165.202	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		680.809	651.492
Anden gæld		62.311.473	59.579.678
Kortfristede gældsforpligtelser		62.992.282	60.231.170
Gældsforpligtelser		62.992.282	60.231.170
Passiver		21.991.366	176.297.863
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Noter til årsrapporten

1 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 (9 mdr.) DKK	2011 DKK
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	2.191.306	2.261.431
Andre finansielle indtægter	0	135
	2.191.306	2.261.566
3 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	29.317	0
Andre finansielle omkostninger	2.713.870	2.927.896
	2.743.187	2.927.896
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	1.013.486	-169.708
	1.013.486	-169.708

Noter til årsrapporten

	2012 DKK	2011 DKK
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar	125.314.192	125.314.192
Kostpris 30. september	125.314.192	125.314.192
Værdireguleringer 1. januar	1.220.525	2.287.433
Årets resultat	-193.649.519	-1.066.908
Værdireguleringer 30. september	-192.428.994	1.220.525
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	50.887.001	0
Kapitalandele med negativ indre værdi overført til hensatte forpligtelser	38.165.202	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	21.937.401	126.534.717

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Z-Huset A/S	Aarhus	500.000	100%	-89.052.203	-195.555.463
Cosma Finans A/S	Aarhus	500.000	100%	21.937.401	1.905.944
				-67.114.802	-193.649.519

6 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	3.000.000	1.220.525	111.846.168	116.066.693
Årets resultat	0	-1.220.525	-194.012.286	-195.232.811
Egenkapital 30. september	3.000.000	0	-82.166.118	-79.166.118

Noter til årsrapporten

7 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.

8 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, Helsingforsgade 10, 8200 Aarhus N

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

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

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Selskabets regnskabsår er omlagt. Som følge heraf omfatter regnskabsåret 2012 en periode på 9 måneder. Sammenligningstallene er ikke tilrettet som følge heraf.

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 m.v.

Regnskabspraksis

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.

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

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