
Cosmo 83 ApS

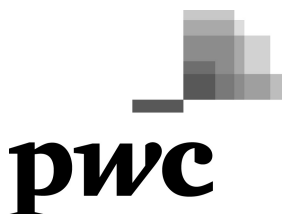
Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2014/15 (regnskabsår 1/10 - 30/9)

CVR-nr. 42 56 56 28

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 26/2 2016

Aage Tang-Andersen
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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 for Cosmo 83 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014/15.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2016

Direktion

Aage Tang-Andersen

Jesper Vedsø Krogh

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Cosmo 83 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 83 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 - 30. september 2015 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 26. februar 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Cosmo 83 ApS
Søndergade 1B, 2. sal
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 42 56 56 28
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Hjemstedskommune: Aarhus

Direktion

Aage Tang-Andersen
Jesper Vedsø Krogh

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er at eje gældsbreve.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 11.035.977, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på DKK 10.515.766.

Resultatopgørelsen for 2014/15 er positiv påvirket af en gældseftergivelse i december 2014 på DKK 1.768, som er indregnet under regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Kapitalberedskabet

Efter balancedagen er selskaberne i NJC-koncernen blevet overtaget af nye ejere. Der er i den forbindelse foretaget refinansiering af koncernens bank- og realkreditgæld. De nye ejere har samlet i koncernen foretaget kontante kapitalforhøjelser på DKK 23.300.000 og indskud af ansvarlige lån på DKK 140.000.000.

Det er ledelsens vurdering, at koncernens kapitalberedskab efter de nye ejeres overtagelse af selskaberne er tilstrækkelig i forhold til at opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme værdiansættes til dagsværdi. Den regnskabsmæssige bogførte værdi pr. 30. september 2015 er baseret på en individuel handelsværdi af hvert enkelt ejendom. Denne individuelle vurdering af ejendommene er lagt til grund for den handelsværdi, som de nye ejere har betalt for selskaberne efter regnskabsårets udløb. Det er ledelsens vurdering, at denne handelsværdi udtrykker dagsværdien pr. 30. september 2015.

Begivenheder efter balancedagen

I maj 2015 blev der påbegyndt en struktureret udbudsproces, hvor samtlige ejendomme i den tidligere NJC-koncern blev udbudt til salg. Den 14. december 2015 blev samtlige selskaber solgt til en nye ejerkreds. Banker og realkreditselskaber har deltaget i processen og har foretaget refinansiering i den nye ejerstruktur.

De nye kapitalejere sikrer, at ejendommene i koncernen kan videreudvikles i henhold til den planlagte strategi, og det er de nye ejeres forventning, at ejendommene beholdes i en længere årrække.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Andre eksterne omkostninger		-20.000	0
Resultat før finansielle poster		-20.000	0
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		3.303.347	0
Finansielle indtægter	2	7.780.438	87.212
Finansielle omkostninger	3	-40.324	-423.210
Resultat før skat		11.023.461	-335.998
Skat af årets resultat	4	12.516	-151.285
Årets resultat		11.035.977	-487.283

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	3.268.347	0
Overført resultat	7.767.630	-487.283
	11.035.977	-487.283

Balance 30. september

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	3.303.347	0
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		8.188.004	409.665
Finansielle anlægsaktiver		11.491.351	409.665
Anlægsaktiver		11.491.351	409.665
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		11.996	11.665
Tilgodehavender		11.996	11.665
Likvide beholdninger		5.642	1.442
Omsætningsaktiver		17.638	13.107
Aktiver		11.508.989	422.772

Balance 30. september

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		303.000	303.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		3.268.347	0
Overført resultat		6.944.419	-823.211
Egenkapital	6	10.515.766	-520.211
Gæld til tilknyttede virksomheder		356.369	318.729
Selskabsskat		150.311	162.827
Anden gæld		486.543	461.427
Kortfristede gældsforpligtelser		993.223	942.983
Gældsforpligtelser		993.223	942.983
Passiver		11.508.989	422.772
Den finansielle situation	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		

Noter til årsrapporten

1 Den finansielle situation

Selskabet har efter balancedagen refinansieret bank- og realkreditgælden, og de nye ejere har indskudt betydelig likviditet i selskaberne i koncernen. Det er således ledelsens vurdering, at selskabets kapitalberedskab sikrer, at selskabet kan betale sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Der henvises til ledelsens beretning.

2 Finansielle indtægter

	2014/15 DKK	2013/14 DKK
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	7.778.670	19.712
Andre finansielle indtægter	1.768	67.500
	7.780.438	87.212

3 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	12.640	411.588
Andre finansielle omkostninger	27.684	11.622
	40.324	423.210

4 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	-12.516	162.827
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-11.542
	-12.516	151.285

5 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 1. oktober	350.000	0
Kostpris 30. september	350.000	0
Værdireguleringer 1. oktober	-350.000	0
Årets resultat	3.303.347	0
Værdireguleringer 30. september	2.953.347	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	3.303.347	0

Noter til årsrapporten

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Cosmo 2 ApS	Aarhus	600.000	10%	33.033.473	53.151.283

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. oktober	303.000	0	-823.211	-520.211
Årets opskrivning	0	3.268.347	0	3.268.347
Årets resultat	0	0	7.767.630	7.767.630
Egenkapital 30. september	303.000	3.268.347	6.944.419	10.515.766

Selskabskapitalen består af 303 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv, der ikke er indregnet i balancen, da der er usikkerheder omkring muligheden for udnyttelsen heraf. Beløbet kan ikke opgøres på en pålidelig måde, da skatteaktivet blandt andet består af skattemæssige underskud. Værdien af skatteaktivet afhænger af, hvorvidt skattemæssige underskud kan anvendes.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Cosmo Ejendomme ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Cosmo 83 ApS for 2014/15 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.

Årsregnskab for 2014/15 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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

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 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.

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

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.

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.

Udskudte 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.

Gældsforpligtelser

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