

---

# ***Cosmo 2 ApS***

Søndergade 1B, 2. sal, 8000 Aarhus C

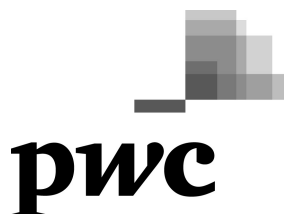
## **Årsrapport for 2014/15** (regnskabsår 1/10 - 30/9)

---

CVR-nr. 53 63 18 19

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 2 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 kapitalejerne i Cosmo 2 ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Cosmo 2 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 2 ApS  
Søndergade 1B, 2. sal  
8000 Aarhus C

CVR-nr.: 53 63 18 19  
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 udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2014/15 udviser et overskud på DKK 53.151.283, og selskabets balance pr. 30. september 2015 udviser en egenkapital på DKK 33.033.473.

## 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 hver 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 ny 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<br>DKK    | 2013/14<br>DKK   |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------|------------------|
| <b>Lejeindtægter og øvrige indtægter</b>                                             |      | <b>4.361.800</b>  | <b>4.233.599</b> |
| Omkostninger vedrørende investeringsejendomme                                        |      | -1.945.244        | -1.950.409       |
| Andre eksterne omkostninger                                                          |      | -2.200.908        | -249.794         |
| <b>Bruttoresultat før værdireguleringer</b>                                          |      | <b>215.648</b>    | <b>2.033.396</b> |
| Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser | 2    | 29.495.480        | 18.440           |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                                               |      | <b>29.711.128</b> | <b>2.051.836</b> |
| Finansielle indtægter                                                                | 3    | 31.767.830        | 3.175.852        |
| Finansielle omkostninger                                                             | 4    | -1.502.196        | -2.514.806       |
| <b>Resultat før skat</b>                                                             |      | <b>59.976.762</b> | <b>2.712.882</b> |
| Skat af årets resultat                                                               | 5    | -6.825.479        | -778.895         |
| <b>Årets resultat</b>                                                                |      | <b>53.151.283</b> | <b>1.933.987</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                                     |                   |                  |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | 32.000.000        | 0                |
| Overført resultat                   | 21.151.283        | 1.933.987        |
|                                     | <b>53.151.283</b> | <b>1.933.987</b> |

# Balance 30. september

## Aktiver

|                                              | Note | 2015<br>DKK        | 2014<br>DKK       |
|----------------------------------------------|------|--------------------|-------------------|
| Grunde og bygninger                          |      | 88.906.550         | 60.362.375        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 6    | <b>88.906.550</b>  | <b>60.362.375</b> |
| Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder   |      | 39.087.825         | 7.327.211         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>39.087.825</b>  | <b>7.327.211</b>  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>127.994.375</b> | <b>67.689.586</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 262.175            | 254.960           |
| Andre tilgodehavender                        |      | 94.940             | 0                 |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 46.200             | 63.533            |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>403.315</b>     | <b>318.493</b>    |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>83.279</b>      | <b>195.699</b>    |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>486.594</b>     | <b>514.192</b>    |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>128.480.969</b> | <b>68.203.778</b> |

# Balance 30. september

## Passiver

|                                                   | Note     | 2015<br>DKK        | 2014<br>DKK        |
|---------------------------------------------------|----------|--------------------|--------------------|
| Selskabskapital                                   |          | 600.000            | 600.000            |
| Overført resultat                                 |          | 433.473            | -20.717.810        |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret               |          | 32.000.000         | 0                  |
| <b>Egenkapital</b>                                | <b>7</b> | <b>33.033.473</b>  | <b>-20.117.810</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |          | 13.243.866         | 6.681.329          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |          | <b>13.243.866</b>  | <b>6.681.329</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 8        | 73.808.446         | 74.777.817         |
| Deposita og forudbetalt leje                      |          | 2.077.914          | 1.986.130          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>75.886.360</b>  | <b>76.763.947</b>  |
| Kreditinstitutter                                 |          | 2.550.148          | 1.892.277          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |          | 1.341.022          | 1.107.358          |
| Selskabsskat                                      |          | 949.873            | 686.931            |
| Anden gæld                                        |          | 1.476.227          | 1.189.746          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |          | <b>6.317.270</b>   | <b>4.876.312</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |          | <b>82.203.630</b>  | <b>81.640.259</b>  |
| <b>Passiver</b>                                   |          | <b>128.480.969</b> | <b>68.203.778</b>  |
| Den finansielle situation                         | 1        |                    |                    |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 9        |                    |                    |

# 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 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

|                                                | 2014/15<br>DKK    | 2013/14<br>DKK |
|------------------------------------------------|-------------------|----------------|
| Værdireguleringer af investeringsaktiver       | 28.526.108        | 2.012.769      |
| Værdireguleringer af finansielle forpligtelser | 969.372           | -1.994.329     |
|                                                | <b>29.495.480</b> | <b>18.440</b>  |

## 3 Finansielle indtægter

|                                         |                   |                  |
|-----------------------------------------|-------------------|------------------|
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder | 31.767.830        | 3.168.197        |
| Andre finansielle indtægter             | 0                 | 7.655            |
|                                         | <b>31.767.830</b> | <b>3.175.852</b> |

## 4 Finansielle omkostninger

|                                            |                  |                  |
|--------------------------------------------|------------------|------------------|
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 33.665           | 1.102.808        |
| Andre finansielle omkostninger             | 1.468.531        | 1.411.998        |
|                                            | <b>1.502.196</b> | <b>2.514.806</b> |

## 5 Skat af årets resultat

|                     |                  |                |
|---------------------|------------------|----------------|
| Årets aktuelle skat | 262.942          | 162.819        |
| Årets udskudte skat | 6.562.537        | 616.076        |
|                     | <b>6.825.479</b> | <b>778.895</b> |

# Noter til årsrapporten

## 6 Materielle anlægsaktiver

|                                            | Grunde og byg-<br>ninger<br>DKK |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Kostpris 1. oktober                        | 31.818.285                      |
| Tilgang i årets løb                        | 18.067                          |
| Kostpris 30. september                     | 31.836.352                      |
| Værdireguleringer 1. oktober               | 28.544.090                      |
| Årets værdireguleringer                    | 28.526.108                      |
| Værdireguleringer 30. september            | 57.070.198                      |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b> | <b>88.906.550</b>               |

## 7 Egenkapital

|                                  | Selskabskapital<br>DKK | Overført<br>resultat<br>DKK | Foreslået udbyt-<br>te for regnskabs-<br>året<br>DKK | I alt<br>DKK      |
|----------------------------------|------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. oktober           | 600.000                | -20.717.810                 | 0                                                    | -20.117.810       |
| Årets resultat                   | 0                      | 21.151.283                  | 32.000.000                                           | 53.151.283        |
| <b>Egenkapital 30. september</b> | <b>600.000</b>         | <b>433.473</b>              | <b>32.000.000</b>                                    | <b>33.033.473</b> |

Selskabskapitalen består af 600 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Selskabet er pr. 30. september 2015 omfattet af en kreditoraftale med selskabets hovedkreditører. Kreditoraftalen udløb ultimo december 2014. Der er indgået en ny overordnet rammeaftale med hovedkreditørerne, hvor det er aftalt, at gæld til realkreditinstitutter som udgangspunkt er afdragsfrie.

Eftersom der ikke kan foretages en pålidelig opgørelse af gælden, der forfalder før og efter 5 år, oplyses der ikke herom i årsrapporten.

Der henvises i øvrigt til ledelsens beretning for en nærmere beskrivelse af selskabets kapitalberedskab.

# Noter til årsrapporten

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 73.808.446 er der givet pant i investeringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2015 udgør DKK 88.906.550.

Nordea har tinglyst ejerpantebrev på DKK 8.000.000 med sikkerhed i ejendomme.

### 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 2 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

### Lejeindtægter og øvrige indtægter

Lejeindtægter og øvrige indtægter består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til administration.

### Værdiregulering af ejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser".

# Regnskabspraksis

## 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelssummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Dagsværdien pr. 30. september 2015 er baseret på en individuel handelsværdi af hvert enkelt ejendom, som de nye ejere har betalt for selskabet efter regnskabsårets udløb

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

# Regnskabspraksis

## 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.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført 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.

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.

# **Regnskabspraksis**

## **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Ændring i dagsværdien føres over resultatopgørelsen.

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