

CSV INVEST ApS

Bredgade 30
1260 København K

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

31/03/2017

Peter Steen Christensen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CSV INVEST ApS Bredgade 30 1260 København K CVR-nr: 19029441 Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Ringkøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing
Revisor	ERNST & YOUNG GODKENDT REVISIONSPARTNERSELSKAB Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 30700228 P-enhed: 1013415044

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for CSV Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31/03/2017

Direktion

Peter Steen Christensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i CSV INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for CSV INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, 31/03/2017

Anders Duedahl-Olesen
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Anne Tønsberg
Statsautoriseret revisor
ERNST & YOUNG GODKENDT
REVISIONSPARTNERSELSKAB
CVR: 30700228

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er primært at være investeringsvirksomhed herunder at drive konsulent og management virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets drift i det forløbne regnskabsår og selskabets økonomiske stilling fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Resultatet for 2016 er et underskud på TDKK. 832 og egenkapitalen udgør herefter TDKK 4.028.

Der henvises til retslige tvister under eventualforpligtelserne i note 6. Såfremt en eller flere af sagerne mod ledelsens forventning tabes kan det have betydning for om selskabet kan fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

Anvendt regnskabspraksis

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for NewCap Holding A/S, Bredgade 30, 1260 København K, CVR-nr. 13 25 53 42. Dette koncernregnskab findes på NewCap Holding A/S' hjemmeside www.newcap.dk.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 de danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Balance**Finansielle anlægsaktiver**

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris eller nettorealisationsværdi såfremt denne er lavere.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår udbyttet deklarerer.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode.

I selskabets resultatopgørelse medregnes tilknyttede virksomheders resultat under posten. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Årets nettoværdiregulering indregnes i balancen under "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Porteføljinvesteringer

Kapitalandele i porteføljeverksamheder måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af kapitalandele i porteføljeverksamheder".

Aktiver bestemt for salg

Posten omfatter overtagne materielle aktiver og egenkapitalinstrumenter, som ikke indgår i selskabets fremtidige forretninggrundlag og hvorom der aktuelt er en igangværende salgsproces, og som forventes afhændet inden en periode på 12 måneder. Aktiver bestemt for salg måles til laveste værdi af kostprisen og forventet salgpris med fradrag af salgsomkostninger. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af aktiver bestemt for salg".

Skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		0	165.223
Eksterne omkostninger		-848.531	-1.636.611
Bruttoresultat		-848.531	-1.471.388
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		31.520	1.621.045
Resultat af ordinær primær drift		-817.011	149.657
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-12.700	0
Andre finansielle indtægter		225.600	157.897
Øvrige finansielle omkostninger		-227.833	-362
Ordinært resultat før skat		-831.944	307.192
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-831.944	307.192
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		-831.944	307.192
I alt		-831.944	307.192

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		69.051	81.751
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	3	69.051	81.751
Anlægsaktiver i alt		69.051	81.751
Andre tilgodehavender	4	5.310.266	5.468.375
Tilgodehavender i alt		5.310.266	5.468.375
Likvide beholdninger		294.529	889.338
Omsætningsaktiver i alt		5.604.795	6.357.713
Aktiver i alt		5.673.846	6.439.464

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.	5	201.100	201.100
Overført resultat		3.827.291	4.659.235
Egenkapital i alt		4.028.391	4.860.335
Leverandører af varer og tjenesteydelser		49.000	330.287
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.596.455	1.020.205
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	228.637
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.645.455	1.579.129
Gældsforpligtelser i alt		1.645.455	1.579.129
Passiver i alt		5.673.846	6.439.464

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	201.100	4.659.235	4.860.335
Betalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-831.944	-831.944
Egenkapital, ultimo	201.100	3.827.291	4.028.391

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft personale beskæftiget i regnskabsåret. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Skat af årets resultat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	54.986.824	20.200.000
Tilgang	0	0
Afgang	41.089.848	0
Kostpris ultimo	13.896.976	20.200.000
Nettoopskrivninger primo	-54.905.073	-20.200.000
Andel i årets resultat	-12.700	0
Udloddet udbytte	0	0
Andre værdireguleringer	0	0
Afgang	41.089.848	0
Nettoopskrivninger ultimo	-13.827.925	-20.200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	69.051	0

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CB1 ApS, København	100%	69.051	-12.700

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Amalieparken, København	40%	-121.753.952	-1.844.113

Anførte regnskabsoplysninger er ifølge selskabets seneste offentliggjorte årsregnskab (2015).

4. Andre tilgodehavender

	2016 kr.	2015 kr.
Andre tilgodehavender	5.240.478	5.468.375
Merværdiafgift	69.788	0
Andre tilgodehavender i alt	5.310.266	5.468.375

Andre tilgodehavender består bl.a. af tilgodehavende restafregning vedrørende salg af ejendom, der afventer endelig berigtigelse samt erstatningssag mod berigtigende advokat. Tilgodehavendet er nedskrevet til 5,2 mio.kr. baseret på ledelsens skøn over det forventede provenu. Målingen af tilgodehavendet er forbundet med usikkerhed.

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen er fordelt anparter a' DKK 1 eller multipla heraf. Der der ikke været bevægelser i selskabets anpartskapital indenfor de sidste 5 år.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som koncernvirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af administrationsselskabets årsregnskab (NewCap Holding A/S, CVR.nr. 13 25 53 42) Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

I en svensk retssag er CSV Invest ApS blevet pålagt at udlevere et pantebrev på 18,75 mio. SEK til kreditor. Konflikten er opstået i forbindelse med overdragelse af en ejendom. Pantebrevet er udleveret, og CSV Invest ApS har indledt, at rette et erstatningskrav mod den berigtigende advokat for et beløb svarende til pantebrevets hovedstol. Bortset fra sagsomkostninger er der ingen økonomisk risiko.

7. Oplysning om ejerskab

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverbog som ejere af minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

NewCap Holding A/S, Bredgade 30 , 1260 København K, CVR.nr. 13 25 53 42.