

CVI Group A/S

Hjemstedsadresse: Maglebjerg 6, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 25 57 13 20

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2016

Ole Lund-Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Group A/S Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby
Bestyrelse	Ole Lund-Thomsen (formand) Jesper Balsløw James Atkinson
Direktion	Jesper Balsløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. juli 2000
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomsselskaber.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringer i datterselskaber til indre værdi. Investeringsejendommene i dattervirksomhederne måles til dagsværdi. Målingerne baseres på en afkastbaseret model med et ejendomsspecifikt fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke vurderinger fra eksterne valuarer/ejendomsmæglere.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig usikkerhed til målingerne, både hvad angår elementerne i de fremtidige pengestrømme samt de valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og har været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for CVI Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 10. maj 2016

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Ole Lund-Thomsen
(formand)

Jesper Balsløw

James Atkinson

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CVI Group A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Group A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 10. maj 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør - CVR nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Martin Schjørring Greve
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI Group A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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.

Resultatopgørelsen

Indtægter og udgifter periodiseres og medtages således i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Kursgevinster og kurstab medtages i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5	år
---	-------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Finansielle omsætningsaktiver

Finansielle omsætningsaktiver er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag for individuel nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egenkapital

Et beløb svarende til årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver", hvilket reserve kun kan anvendes i henhold til årsregnskabslovens § 38 stk. 5.

Regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under Skyldig selskabsskat eller Aktuelle skattetilgodehavender.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2015	2014
	-1.948.642	-501.154
1	159.536	15.583
5	7.812	12.944
	-2.115.990	-529.681
6	6.880.123	-4.186.422
	72.674	0
3	404.202	1.228.144
	4.432.605	-5.944.247
4	-507.200	174.894
	4.939.805	-6.119.141
Resultatdisponering:		
	6.000.000	0
	-1.060.195	-6.119.141
	4.939.805	-6.119.141

Balance 31. december

Aktiver

Note	2015	2014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	122.270	77.999
5 Materielle anlægsaktiver	122.270	77.999
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.591.414	8.054.053
Andre værdipapirer og kapitalandele	0	1.800.000
Deposita	14.213	14.213
Finansielle anlægsaktiver	13.605.627	9.868.266
 Anlægsaktiver	 13.727.897	 9.946.265
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 13.155.270	 6.182.122
Andre tilgodehavender	646.412	1.390.180
Udskudt skatteaktiv	2.704.200	2.197.000
Tilgodehavender	16.505.882	9.769.302
 Likvide beholdninger	 25.296	 178.282
 Omsætningsaktiver	 16.531.178	 9.947.584
 Aktiver i alt	 30.259.075	 19.893.849

Balance 31. december

Passiver

Note	2015	2014
Selskabskapital	800.000	800.000
Overført resultat	6.859.392	7.919.587
Foreslået udbytte	6.000.000	0
7 Egenkapital	13.659.392	8.719.587
Leverandører af varer og tjenesteydelser	507.216	28.053
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.632.219	9.053.511
Selskabsskat	5.459.237	0
Anden gæld	1.001.011	2.092.698
Kortfristet gæld	16.599.683	11.174.262
Gæld i alt	16.599.683	11.174.262
Passiver i alt	30.259.075	19.893.849
8 Eventualforpligtelser		
9 Ejerforhold		
10 Kapitalforhold		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	<u> </u>	<u> </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	159.536
	Pensioner	10.752
	Andre omkostninger til social sikring	0
	<u> </u>	<u> </u>
	159.536	15.583
	<u> </u>	<u> </u>
	Antal ansatte	1
	<u> </u>	<u> </u>
	1	1
	<u> </u>	<u> </u>
2	Finansielle indtægter	
	Tilknyttede virksomheder	72.674
	Renteomkostninger i øvrigt	0
	<u> </u>	<u> </u>
	72.674	0
	<u> </u>	<u> </u>
3	Finansielle omkostninger	
	Tilknyttede virksomheder	341.766
	Renteomkostninger i øvrigt	1.228.144
	<u> </u>	<u> </u>
	404.202	1.228.144
	<u> </u>	<u> </u>
4	Selskabsskat	
	Aktuel skat af årets resultat	0
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-507.200
	Skat vedrørende tidligere år (inkl. sambeskattet selskaber)	188.300
	<u> </u>	<u> </u>
	-507.200	-13.406
	<u> </u>	<u> </u>
	-507.200	174.894
	<u> </u>	<u> </u>

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum 1. januar	425.338
Årets tilgang	52.083
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>477.421</u>
Afskrivninger 1. januar	347.339
Årets af- og nedskrivninger	7.812
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Akk. af- og nedskrivninger 31. december	<u>355.151</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>122.270</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Anskaffelsessum 1. januar	28.920.527
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>28.920.527</u>
Værdiregulering 1. januar	-20.866.474
Værdiregulering primo	2.416.630
Årets resultat	4.964.580
Modtaget udbytte	-600.000
Tab begrænset til investering	-1.243.849
Værdiregulering 31. december	<u>-15.329.113</u>
Indre værdi 31. december	<u>13.591.414</u>

Noter til årsrapporten

	2015
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat	
Anskaffelsessum 1. januar	353.918
Anskaffelsessum 31. december	353.918
Afskrivninger 1. januar	353.918
Årets afskrivninger	0
Afskrivninger 31. december	353.918
Værdi af koncerngoodwill 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.591.414
Indtægt af kapitalandel i tilknyttede virksomheder:	
Årets værdireguleringer	6.137.361
Avance ved salg af anparter	549.461
Nedskrivning tilgodehavender	193.301
	6.880.123

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og resultat specificeres således:
 Alle nedenstående selskaber ejes 100 %

Navn	Anskaffelsessum	Egenkapital	Årets resultat
CVI 7 ApS	125.000	-824.066	221.712
CVI 7 ApS indregnes til kr. 0		824.066	0
CVI 9 ApS	125.000	1.145.348	53.817
CVI Kredit A/S	500.000	-18.623.658	-1.000.126
CVI Kredit A/S indregnes til kr. 0		18.623.658	0
CVI Købmagergade 61 ApS	15.770.801	6.705.567	504.001
CVI Slotsgade 49 A/S	11.826.949	857.237	2.879.500
CVI Slotsgade 51 ApS	367.777	1.136.890	921.331
CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS	125.000	3.691.134	1.383.770
CVI 11 ApS	80.000	55.238	575
	28.920.527	13.591.414	4.964.580

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. januar	800.000	7.919.587	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-1.060.195	6.000.000
Egenkapital 31. december	<u>800.000</u>	<u>6.859.392</u>	<u>6.000.000</u>

8 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

Selskabet kautionerer for lån i datterselskaber med en restgæld pr. 31. december 2015 på kr. 15,4 mio.

9 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

SCSE Holdings SA, 14 Chemin des Clochettes, 1206 Geneva, Switzerland.

10 Kapitalforhold

Selskabet måler investeringer i datterselskaber til indre værdi. Investeringsejendommene i dattervirksomhederne måles til dagsværdi. Målingerne baseres på en afkastbaseret model med et ejendomsspecifikt fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke vurderinger fra eksterne valuarer/ejendomsmæglere.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig usikkerhed til målingerne, både hvad angår elementerne i de fremtidige pengestrømme samt de valgte afkastkrav.