

# CVI Group ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjerg 6, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 25 57 13 20

## Årsrapport 2016

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2017

---

Ole Lund-Thomsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Group ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby
Direktion	Ole Lund-Thomsen
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.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomheden har i regnskabsåret gennemført en kapitalnedsættelse. Selskabskapitalen er ændret fra kr. 800.000 til kr. 50.000. Endvidere er virksomheden omdannet til et anpartsselskab.

### 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.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for CVI Group ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby den 31. maj 2017

Direktion

Ole Lunde-Thomsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i CVI Group ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 31. maj 2017

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 ApS for 2016 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 af- og nedskrivninger.

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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 5 år	Forventet scrapværdi	0%
---	----------	----------------------	----

---

## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, fortsat

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

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat og fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Tilknyttede 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 tilknyttede 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.

### 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.



## Regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

---

 Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	-663.986	-1.948.642
1 Personaleomkostninger	147.357	159.536
5 Afskrivninger	10.417	7.812
Resultat af primær drift	-821.760	-2.115.990
6 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-3.913.728	6.880.123
2 Finansielle indtægter	1.000	72.674
3 Finansielle omkostninger	3.268.998	404.202
Resultat før skat	-8.003.486	4.432.605
4 Skat af årets resultat	-405.245	-507.200
Årets resultat	-7.598.241	4.939.805
Resultatdisponering:		
Udbytte	0	6.000.000
Overført til overført resultat	-7.598.241	-1.060.195
Disponeret	-7.598.241	4.939.805

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2016	2015
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	111.853	122.270
5 Materielle anlægsaktiver	111.853	122.270
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.656.974	13.591.414
Deposita	14.213	14.213
Finansielle anlægsaktiver	3.671.187	13.605.627
Anlægsaktiver	3.783.040	13.727.897
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	443.616	13.115.270
Andre tilgodehavender	1.075.846	686.412
Udskudt skatteaktiv	1.166.400	2.704.200
Tilgodehavender	2.685.862	16.505.882
Likvide beholdninger	18.431	25.296
Omsætningsaktiver	2.704.293	16.531.178
Aktiver i alt	6.487.333	30.259.075

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	50.000	800.000
Overført resultat	11.151	6.859.392
Foreslået udbytte	0	6.000.000
7 Egenkapital	61.151	13.659.392
Leverandører af varer og tjenesteydelser	16.605	507.216
Gæld til tilknyttede virksomheder	5.711.696	9.632.219
Selskabsskat	0	5.459.237
Anden gæld	697.881	1.001.011
Kortfristet gæld	6.426.182	16.599.683
Gæld i alt	6.426.182	16.599.683
Passiver i alt	6.487.333	30.259.075
8 Eventualforpligtelser		
9 Kapitalforhold		
10 Leasing og lejeforpligtelser		

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1	Personaleomkostninger	
	145.484	159.536
	0	0
	1.873	0
	<u>147.357</u>	<u>159.536</u>
	1	1
2	Finansielle indtægter	
	0	72.674
	1.000	0
	<u>1.000</u>	<u>72.674</u>
3	Finansielle omkostninger	
	3.162.424	341.766
	106.574	62.436
	<u>3.268.998</u>	<u>404.202</u>
4	Selskabsskat	
	0	0
	1.537.800	-507.200
	-1.943.045	0
	<u>-405.245</u>	<u>-507.200</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>
5 Materielle anlægsaktiver	
Anskaffelsessum 1. januar	477.421
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>477.421</u>
Afskrivninger 1. januar	355.151
Årets af- og nedskrivninger	10.417
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Akk. af- og nedskrivninger 31. december	<u>365.568</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>111.853</u>
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
Anskaffelsessum 1. januar	28.965.527
Årets tilgang	0
Årets afgang	625.000
Anskaffelsessum 31. december	<u>28.340.527</u>
Værdiregulering 1. januar	-15.374.113
Årets resultat	332.261
Modtaget udbytte	-6.575.567
Tilbageført værdireguleringer på årets afgang	-3.066.134
Værdiregulering 31. december	<u>-24.683.553</u>
Indre værdi 31. december	<u>3.656.974</u>

## Noter til årsregnskabet

	2016
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	3.656.974
Indtægt af kapitalandel i tilknyttede virksomheder:	
Årets værdireguleringer	332.261
Tab ved salg af anparter	-2.691.134
Nedskrivning af tilgodehavender	-1.554.855
	-3.913.728

## 7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	800.000	6.859.392	6.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-6.000.000
Kapitalnedsættelse	-750.000	750.000	0
Årets resultat	0	-7.598.241	0
Egenkapital 31. december	50.000	11.151	0

## Noter til årsregnskabet

### 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 2016 på t.kr. 7.351.

### 9 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.

### 10 Leasing og lejeforpligtelser

Leasingforpligtelse udgør t.kr. 91 i tiden indtil 29. februar 2020.