

CVI Group ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjerg 6, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 25 57 13 20

Årsrapport 2017

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2018

Kjeld Bøgfeldt
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsregnskabet	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Group ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby
Direktion	Kjeld Bøgfeldt
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

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Selskabets likviditetssituation er anstrengt. Det er ledelsens vurdering, at fortsat drift kræver nye finansierings-tilsagn eller positive genforhandlinger med eksisterende kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgivere med henblik på at sikre den nødvendige likviditet for det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.

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.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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.

Kgs. Lyngby den 30. januar 2018

Direktion

Kjeld Bøgfeldt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CVI Group ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for CVI Group ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 30. januar 2018

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI Group ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste 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

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, transaktioner i fremmed valuta og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 dets dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 forventede brugstider samt forventede scrapværdier:

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

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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.

Regnskabspraksis

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

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 anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver 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.

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 nettorealisationsværdi.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat, forsat

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		2017	2016
	Andre eksterne omkostninger	474.938	663.986
1	Personaleomkostninger	146.125	147.357
5	Afskrivninger	10.417	10.417
	Resultat af primær drift	-631.480	-821.760
6	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-246.732	-3.913.728
2	Finansielle indtægter	30.839	1.000
3	Finansielle omkostninger	71.356	3.268.998
	Resultat før skat	-918.729	-8.003.486
4	Skat af årets resultat	-139.067	-405.245
	Årets resultat	-779.662	-7.598.241
	Resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	-779.662	-7.598.241
	Disponeret	-779.662	-7.598.241

Balance 31. december

Aktiver

Note	2017	2016
	101.436	111.853
5	101.436	111.853
6	1.261.787	3.656.974
	14.213	14.213
	1.276.000	3.671.187
	1.377.436	3.783.040
	0	443.616
	272	1.075.846
	1.209.700	1.166.400
	1.209.972	2.685.862
	18.042	18.431
	1.228.014	2.704.293
	2.605.450	6.487.333
	2.605.450	6.487.333

Balance 31. december

Passiver

Note	2017	2016
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-768.511	11.151
Foreslået udbytte	0	0
7 Egenkapital	-718.511	61.151
Leverandører af varer og tjenesteydelser	39.255	16.605
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.349.221	5.711.696
Anden gæld	935.485	697.881
Kortfristet gæld	3.323.961	6.426.182
Gæld i alt	3.323.961	6.426.182
Passiver i alt	2.605.450	6.487.333
8 Eventualforpligtelser		
9 Kapitalforhold		
10 Leasing og lejeforpligtelser		
11 Fortsat drift		

Noter til årsregnskabet

	2017	2016
	<u> </u>	<u> </u>
1	Personaleomkostninger	
	Lønninger og gager	145.515
	Andre omkostninger til social sikring	610
		<u>145.515</u>
		<u>147.357</u>
	Antal ansatte	<u>1</u>
		<u>1</u>
2	Finansielle indtægter	
	Tilknyttede virksomheder	30.839
	Renteomkostninger i øvrigt	0
		<u>30.839</u>
		<u>1.000</u>
		<u>30.839</u>
		<u>1.000</u>
3	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger i øvrigt	71.356
		<u>71.356</u>
		<u>3.268.998</u>
		<u>3.268.998</u>
4	Selskabsskat	
	Aktuel skat af årets resultat	0
	Førøgelse af hensættelse til udskudt skat	-43.300
	Skat vedrørende tidligere år (inkl. sambeskattet selskaber)	-95.767
		<u>0</u>
		<u>1.537.800</u>
		<u>-1.943.045</u>
		<u>-139.067</u>
		<u>-405.245</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	
5	Materielle anlægsaktiver	
	Anskaffelsessum 1. januar	477.421
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	<u>0</u>
	Anskaffelsessum 31. december	<u>477.421</u>
	Afskrivninger 1. januar	365.568
	Årets af- og nedskrivninger	10.417
	Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	<u>0</u>
	Akk. af- og nedskrivninger 31. december	<u>375.985</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>101.436</u>
6	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	
	Anskaffelsessum 1. januar	28.340.527
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	<u>0</u>
	Anskaffelsessum 31. december	<u>28.340.527</u>
	Værdiregulering 1. januar	-24.683.553
	Årets resultat	-246.732
	Modtaget udbytte	-2.148.455
	Tilbageført værdireguleringer på årets afgang	<u>0</u>
	Værdiregulering 31. december	<u>-27.078.740</u>
	Indre værdi 31. december	<u>1.261.787</u>

Noter til årsregnskabet

		2017		
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	1.261.787		
	Indtægt af kapitalandel i tilknyttede virksomheder: Årets værdireguleringer	-246.732		
		-246.732		
7	Egenkapital			
		Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
	Egenkapital 1. januar	50.000	11.151	0
	Årets resultat	0	-779.662	0
	Egenkapital 31. december	50.000	-768.511	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 har ultimo 2017 modtaget ændringsforslag vedrørende indkomstkatten for år 2015, hvorved administrationsselskabet er pålagt en aktuel skat i niveauet kr. 1,7 mio. Ledelsen er i dialog med SKAT herom. Ledelsen vurderer at den aktuelle skat bliver mindre end ændringsforslaget men kan ikke opgøre det nøjagtige beløb. Ændringen påvirker de udskudte skatte positivt hvorved resultatpåvirkningen bliver begrænset.

Selskabet kautionerer for lån i datterselskaber med en restgæld pr. 31. december 2017 på t.kr. 6.798.

Selskabet har endvidere overfor en række datterselskaber afaivet tilsaen om støtte.

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. 62 i tiden indtil 29. februar 2020.

11 Fortsat drift

Selskabets likviditetssituation er anstrengt. Det er ledelsens vurdering, at fortsat drift kræver nye finansieringstilsagn eller positive genforhandlinger med eksisterende kreditgivere. Ledelsen er i dialog med kreditgivere med henblik på at sikre den nødvendige likviditet for det kommende regnskabsår, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.