

# CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjergvej 6, 2800 Lyngby

CVR-nummer 29 39 13 94

## 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 Storebælts Erhvervspark 3 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby  Hjemstedskommune: København
Direktion	Ole Lund-Thomsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	15. februar 2006
Regnskabsår	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav.

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for CVI Storebælt Erhvervspark 3 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 betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kongens Lyngby, den 2. maj 2017.

Direktion

Ole Lund-Thomsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Storebælts Erhvervspark 3 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 2. 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 Storebælts Erhvervspark 3 ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år. Indregning af prioritetsgæld er ændret fra dagsværdi til amortiseret kostpris, som følge af overgangen til den nye årsregnskabslov. Overgangsbestemmelser ved anvendelse af visse bestemmelser i årsregnskabsloven er anvendt i forbindelse med den ændrede indregning af prioritetsgæld. Ændringen i regnskabspraksis vil have minimal effekt på resultat og balance i regnskabsåret og sammenligningstal er uændret.

#### 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.

#### Regulering af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi

Selskabets ejendom Storebælts Erhvervspark 3 måles til markedsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede måling. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede måling af ejendommen, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af ledelsesberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er knyttet til vurderingsprincipperne.

Ledelsen foretager årligt en måling af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving som karakteriseres som værende enkeltstående hændelser. Denne model er der praksis for at anvende i Danmark.

## Regnskabspraksis

Regulering af ejendommen Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi (fortsat)

Den for Storebælts Erhvervspark 3 anvendte model indeholder følgende elementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) + / - eventuel regulering af eksisterende leje i lejemål til anslået markedsleje
- 3) – driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring, renholdelse etc.)
- 4) – ind- og udvendig vedligeholdelse
- 5) – administration
- 6) = nettoresultat
- 7) Afkastkrav
- 8) – Opsat vedligeholdelse
- 9) Markedsværdi = (nettoresultat (6) / (Afkastkrav (7) /100)) + refusionssaldi.

1) Årlige lejeindtægter.

Der indregnes lejeindtægter pr. 1. januar 2016. For ledige arealer ville være anslået en forsigtig markedsleje. Der indregnes på separat linje under indtægter eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens fællesregnskaber, dvs. udgifter der afholdes af lejerne.

2) Regulering til markedsleje

I ejendom, hvor ledelsen vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

I ejendomme hvor lejeforhøjelse er varslet foretages regulering til markedslejen.

3) Driftsudgifter

Samtlige faktuelle driftsudgifter fratrækkes. Dette omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

4) Ind- og udvendig vedligeholdelse

De indvendige vedligeholdelsesudgifter afholdes af lejerne. Til udvendig vedligeholdelse hensættes på ejendommen kr. 25 pr. m<sup>2</sup>, som erfaringsmæssigt er i overkanten af de faktisk anvendte vedligeholdelsesudgifter.

5) Administration

Til administration af ejendom hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte udgifter til den direkte ejendomsadministration (1,25 % af lejeindtægt).

9) Markedsværdien

Markedsværdien fremkommer således på baggrund af ejendommens normaliserede nettoresultat og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi (deposita, forudbetalt leje m.m.) tillægges. Herved fremkommer ejendommens markedsværdi. Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen i selskabets dels på grundlag af udviklingen i markedsf forholdene for den pågældende ejendomstype og dels på grundlag af ændringer i ejendommens forhold.

## Resultatopgørelsen

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



## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver

Selskabets grund og bygninger er indregnet til markedsværdi. Betydende ændringer i markedsværdien føres via resultatopgørelsen.

### 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.

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%.

### Gæld

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2016	2015
Nettoomsætning	2.627.925	2.553.552
Ejendomsomkostninger	-189.186	73.953
Bruttofortjeneste	2.817.111	2.479.599
Andre eksterne omkostninger	41.768	9.956
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-4.720.241	-713.270
1 Dagsværdiregulering af gæld	-537.022	1.238.325
Resultat af primær drift	-2.481.920	2.994.698
2 Finansielle indtægter	2.384	17.659
3 Finansielle omkostninger	898.690	1.145.417
Resultat før skat	-3.378.226	1.866.940
4 Skat af årets resultat	-687.097	483.170
Årets resultat	-2.691.129	1.383.770
Resultatdisponering:		
Udbytte	0	0
Overført til overført resultat	-2.691.129	1.383.770
Disponeret	-2.691.129	1.383.770

## Balance 31. december

## Aktiver

Note	2016	2015
Investeringsejendomme	24.486.792	29.207.033
5 Materielle anlægsaktiver	24.486.792	29.207.033
 Anlægsaktiver	 24.486.792	 29.207.033
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	 0	 6.290
Andre tilgodehavender	0	56.100
Periodeafgrænsningsposter	26.979	0
Tilgodehavender	26.979	62.390
 Likvide beholdninger	 0	 5.546.998
 Omsætningsaktiver	 26.979	 5.609.388
 Aktiver i alt	 24.513.771	 34.816.421

## Balance 31. december

## Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	875.005	3.566.134
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	1.000.005	3.691.134
Hensættelse til udskudt skat	240.878	1.292.412
Hensatte forpligtelser	240.878	1.292.412
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	17.276.570	18.871.076
Langfristet gæld	17.276.570	18.871.076
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	666.728	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.799	0
Bankgæld	157.240	0
Selskabsskat	308.320	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.162.424	2.795.579
Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	0	6.319.419
Anden gæld	1.685.807	1.496.801
Kortfristet gæld	5.996.318	10.961.799
Gæld i alt	23.272.888	29.832.875
Passiver i alt	24.513.771	34.816.421
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

	2016	2015
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-4.720.241	-713.270
Værdiregulering, prioritetsgæld	-71.441	233.289
Værdiregulering, renteswap	-465.581	1.005.036
	<u>-5.257.263</u>	<u>525.055</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2.384	17.659
	<u>2.384</u>	<u>17.659</u>
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	898.690	1.145.417
	<u>898.690</u>	<u>1.145.417</u>
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	308.320	185.862
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-1.051.534	297.308
Skat vedrørende tidligere år	56.117	0
	<u>-687.097</u>	<u>483.170</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	23.069.700
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	23.069.700
Regulering til markedsværdi 1. januar	6.137.333
Årets regulering	-4.720.241
Tilbageførsel af regulering på årets afgang	0
Regulering til markedsværdi 31. december	1.417.092
Regnskabsmæssig værdi 31. december	24.486.792

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Til beregning af dagsværdi af investeringsejendomme er der anvendt en afkastbaseret model, der tager udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast det kommende år. Afkastkravet er fastsat til 9%, som er baseret på ejendommens stand samt beliggenhed. Det budgetterede driftsafkast er baseret på forventede lejeindtægter, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Der henvises til beskrivelse i anvendt regnskabspraksis.

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	3.566.134	0
Årets resultat	0	-2.691.129	0
Egenkapital 31. december	125.000	875.005	0

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
7	Gæld til realkreditinstitutter	
	2.045.964	16.071.076
	15.230.606	2.800.000
	666.728	350.000
	<u>17.943.298</u>	<u>19.221.076</u>

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 17.943 er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 30.111.