

CVI Slotsgade 49 ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjergvej 6, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 30 49 63 37

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 Slotsgade 49 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby Hjemstedskommune: København
Direktion	Ole Lund-Thomsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	30. marts 2007
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er investering i fast ejendom.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet er i regnskabsåret omdannet fra et aktieselskab til et anpartsselskab. Selskabskapitalen er nedsat til tkr. 50 fra tkr. 505. De tkr. 455 er overført til frie reserver. Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling, samt going concern.

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.

Ledelsen kan konstatere, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for fortsat drift idet der budgetteres med positive driftspengestrømme fra driften.

Ledelsespåtegning

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

Kgs. Lyngby, den 2. maj 2017

Direktion

Ole Lund-Thomsen

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejerne i CVI Slotsgade 49 ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Slotsgade 49 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at selskabet har tabt sin egenkapital. På trods heraf er årsrapporten aflagt med fortsat drift for øje. Dette skyldes ledelsens forventninger til den fremtidige drift, herunder en forventning om fortsat opretholdelse af kreditfaciliteterne hos selskabets finansieringskilder. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering.

Vi henviser i øvrigt til årsrapportens note 10.

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 Slotsgade 49 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 Slotsgade 49 til markedsværdi

Selskabets ejendom Slotsgade 49 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 Slotsgade 49 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 Slotsgade 49 til markedsværdi (fortsat)

Den for Slotsgade 49 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. 30 pr. m², 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 (1,7 % 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

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab CVI Group A/S. Selskabsskat 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	1.347.551	1.412.347
Ejendomsomkostninger	239.835	241.112
Bruttofortjeneste	1.107.716	1.171.235
Andre eksterne omkostninger	41.059	16.387
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-2.592.574	3.782.397
Dagsværdiregulering af gæld	0	5.351
Resultat af primær drift	-1.525.917	4.942.596
2 Finansielle omkostninger	747.630	1.179.996
Resultat før skat	-2.273.547	3.762.600
3 Skat af årets resultat	-556.239	883.100
Årets resultat	-1.717.308	2.879.500
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	-1.717.308	2.879.500
Disponeret	-1.717.308	2.879.500

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsejendomme	22.013.333	24.605.907
5 Materielle anlægsaktiver	<u>22.013.333</u>	<u>24.605.907</u>
Anlægsaktiver	<u>22.013.333</u>	<u>24.605.907</u>
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	2.150	96.032
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	454.469	0
Andre tilgodehavender	19.647	0
Tilgodehavender	<u>476.266</u>	<u>96.032</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>4.512</u>
Omsætningsaktiver	<u>476.266</u>	<u>100.544</u>
Aktiver i alt	<u>22.489.599</u>	<u>24.706.451</u>

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	50.000	505.000
Overført resultat	-910.071	352.237
Foreslået udbytte	0	0
6 Egenkapital	-860.071	857.237
Hensættelse til udskudt skat	2.970.500	2.648.000
Hensatte forpligtelser	2.970.500	2.648.000
6 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	14.500.000	15.546.241
Langfristet gæld	14.500.000	15.546.241
6 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	738.115	200.000
Bankgæld	58.800	0
Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	4.514.682	4.486.181
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	436.416
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser	535.718	512.376
Anden gæld	31.855	20.000
Kortfristet gæld	5.879.170	5.654.973
Gæld i alt	20.379.170	21.201.214
Passiver i alt	22.489.599	24.706.451
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Kapitalforhold		
9 Eventualforpligtelser		
10 Fortsat drift		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-2.592.574	3.782.397
Værdiregulering, prioritetsgæld	0	5.351
	<u>-2.592.574</u>	<u>3.787.748</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	747.630	1.179.996
	<u>747.630</u>	<u>1.179.996</u>
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	322.500	883.100
Skat vedrørende tidligere år	-878.739	0
	<u>-556.239</u>	<u>883.100</u>

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	13.378.881
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	13.378.881
Regulering til markedsværdi 1. januar	11.227.026
Årets regulering	-2.592.574
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0
Regulering til markedsværdi 31. december	8.634.452
Regnskabsmæssig værdi 31. december	22.013.333

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 8%, 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.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	505.000	352.237	0
Kapitalnedsættelse	-455.000	455.000	
Årets resultat	0	-1.717.308	0
Egenkapital 31. december	50.000	-910.071	0

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
6	Gæld til realkreditinstitutter	
	8.676.742	0
	8.676.742	0
	5.823.258	15.546.241
	5.823.258	15.546.241
	738.115	200.000
	738.115	200.000
	<u>15.238.115</u>	<u>15.746.241</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 14.500, er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 22.013.

Der er tinglyst ejerpantebreve på tkr. 2.000 i investeringsejendomme overfor Ringkjøbing Lanbobank.

8 Kapitalforhold

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.

Ledelsen kan konstatere, at selskabskapitalen er tabt. Ledelsen har aflagt årsrapporten efter principper for fortsat drift idet der budgetteres med positive driftspengestrømme fra driften.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVI Group A/S som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

10 Fortsat drift

For regnskabsårene 2017 og 2018 forventes positive driftsresultater og ledelsen forventer, at kapitalen kan reetableres ved egen indtjening.