

CVI 7 ApS

Hjemstedsadresse: Maglebjergvej 6, 2800 Kongens Lyngby

CVR-nummer 30 80 19 97

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 7 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby Hjemstedskommune: København
Direktion	Ole Lund-Thomsen
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	14. august 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

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 7 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 7 ApS:

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI 7 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 9.

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 7 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 Rådhus Allé 22 til markedsværdi

Selskabets ejendom Rådhus Allé 22 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 Rådhus Allé 22 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 Rådhus Allé 22 til markedsværdi (fortsat)

Den for Rådhus Allé 22 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 linie 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, serviceabonementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

4) Ind- og udvendig vedligeholdelse

De indvendige vedligeholdelsesudgifter afholdes af lejere. Til udvendig vedligeholdelse hensættes på ejendommen kr. 0 pr. m².

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 markedsværdierne 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

Balancen

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 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%.

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 proventuet 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	190.998	191.470
Ejendomsomkostninger	68.908	17.659
Bruttofortjeneste	122.090	173.811
Andre eksterne omkostninger	16.344	21.395
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-61.026	146.449
Resultat af ordinær drift	44.720	298.865
Finansielle omkostninger	69.354	77.153
Resultat før skat	-24.634	221.712
2 Skat af årets resultat	-53.071	0
Årets resultat	28.437	221.712
Resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført til overført resultat	28.437	221.712
Disponeret	28.437	221.712

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Investeringsejendomme	1.884.007	1.945.033
3 Materielle anlægsaktiver	1.884.007	1.945.033
Anlægsaktiver	1.884.007	1.945.033
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	72.733	35.991
Andre tilgodehavender	0	22.387
Tilgodehavender	72.733	58.378
Likvide beholdninger	0	23.996
Omsætningsaktiver	72.733	82.374
Aktiver i alt	1.956.740	2.027.407

Balance 31. december

Passiver

Note	2016	2015
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-920.629	-949.066
Foreslået udbytte	0	0
4 Egenkapital	-795.629	-824.066
5 Gæld til realkreditinstitutter	671.353	750.843
Kreditinstitutter i øvrigt	1.100.000	1.100.000
Langfristet gæld	1.771.353	1.850.843
5 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	76.742	71.000
Bankgæld	29.116	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	811.418	865.889
Anden gæld	63.741	63.741
Kortfristet gæld	981.017	1.000.630
Gæld i alt	2.752.370	2.851.473
Passiver i alt	1.956.740	2.027.407
6 Kapitalforhold		
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

	2016	2015
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-61.026	146.449
	-61.026	146.449
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	-53.071	0
	-53.071	0
3 Materielle anlægsaktiver		
		Grunde og bygninger
Anskaffelsespris 1. januar		2.838.790
Årets tilgang		0
Årets afgang		0
Anskaffelsespris 31. december		2.838.790
Regulering til markedsværdi 1. januar		-893.757
Årets regulering		-61.026
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)		0
Regulering til markedsværdi 31. december		-954.783
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.884.007

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.

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	-949.066	0
Årets resultat	0	28.437	0
Egenkapital 31. december	125.000	-920.629	0

Selskabskapitalen er uændret siden stiftelsen.

2016

2015

5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	331.932	466.843
Forfald 1-5 år	339.421	284.000
Forfald inden 1 år	76.742	71.000
	<u>748.095</u>	<u>821.843</u>

6 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.

7 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.

Noter til årsregnskabet

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, i alt t.kr. 748, er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 1.884.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt, i alt t.kr. 1.100, er givet pant i investeringsejendomme til bogført værdi t.kr. 1.517.

Der er tinglyst ejerpantebreve på tkr. 30 i investeringsejendomme overfor Ejerforeningen Rådhus Allé 22, Ølstykke.

9 Fortsat drift

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