

**CSI Group A/S**

Hejreskovvej 20C  
3490 Kvistgård

**CVR-nr. 34 73 81 22**

**Årsrapport for 2015/16**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 28/11 2016

---

Nis Juhl Lorenzen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016	10
Balance pr. 30. juni 2016	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

CSI Group A/S  
Hejreskovvej 20C  
3490 Kvistgård

CVR-nr.: 34 73 81 22  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
Hjemsted: Helsingør

### Bestyrelse

Mina Lorenzen, formand  
Nis Juhl Lorenzen  
Birgit Lundsteen

### Direktion

Nis Juhl Lorenzen, direktør

### Revision

Roesgaard & Partners  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for CSI Group A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kvistgård, den 26. oktober 2016

### Direktion

Nis Juhl Lorenzen  
direktør

### Bestyrelse

Mina Lorenzen  
formand

Nis Juhl Lorenzen

Birgit Lundsteen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i CSI Group A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CSI Group A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, den 26. oktober 2016

### Roesgaard & Partners

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Søren Roesgaard  
statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb, salg, udvikling og udleje af fast ejendom samt konsulentvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Selskabet ejer 1 kontor- og lagerejendom i Kvistgård.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 493.815, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på kr. 2.612.841.

Med hensyn til investeringsejendommen henvises til note 1.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Renterisici*

Selskabets rentebærende nettogæld består delvis af variabelt forrentet prioritetsgæld. Selskabet foretager ikke afdækning af renterisici.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for CSI Group A/S for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015/16 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover 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

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af huslejeindtægter, samt andre driftsindtægter med fradrag af direkte driftsudgifter og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Periodiserede huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Huslejeindtægter indregnes eksklusive moms.



## Anvendt regnskabspraksis

### Direkte driftsudgifter

Ejendommens driftsudgifter omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift og vedligeholdelse, forsikring og skatter mv. der afholdes i forbindelse med den udlejning, som indgår i nettoomsætningen.

Beløb til dækning af driftsudgifter, som opkræves over huslejen, modregnes i omkostninger.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter konsulentydelser. Indtægten indregnes eksklusive moms i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte i egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendommen

Investeringsejendommen måles til dagsværdi, jf. årsregnskabslovens § 38. Dagsværdien af investerings-ejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede resultat før renter og et afkastkrav. Det anvendte afkastkrav er nærmere beskrevet i note 1. Værdireguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Forbedringsomkostninger, som tilføjer investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved øger det fremtidige afkast, tillægges anskaffessummen.

Vedligeholdelsesomkostninger, som ikke tilføjer investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, omkostningsføres i resultatopgørelserne under ejendommens drift.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	Restværdi	
Andre anlæg mv.	3 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivning

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli 2015 - 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>836.002</b>	<b>1.090</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>(90.370)</u>	<u>(78)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>745.632</b>	<b>1.012</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>(112.168)</u>	<u>(134)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>633.464</b>	<b>878</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(139.649)</u>	<u>(202)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>493.815</u></b>	<b><u>676</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>493.815</u>	<u>676</u>
		<b><u>493.815</u></b>	<b><u>676</u></b>

**Balance pr. 30. juni 2016**

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	7.183.760	6.895
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	<u>103.959</u>	<u>85</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>7.287.719</u></b>	<b><u>6.980</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>7.287.719</u></b>	<b><u>6.980</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		877.269	150
Periodeafgrænsningsposter		<u>51.900</u>	<u>52</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>929.169</u></b>	<b><u>202</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>164.235</u></b>	<b><u>1.165</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>1.093.404</u></b>	<b><u>1.367</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>8.381.123</u></b>	<b><u>8.347</u></b>

## Balance pr. 30. juni 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		500.000	500
Overført resultat		2.112.841	1.619
<b>Egenkapital</b>	6	<b>2.612.841</b>	<b>2.119</b>
Hensættelse til udskudt skat		61.499	51
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>61.499</b>	<b>51</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.955.772	4.261
Anden gæld		137.236	214
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>4.093.008</b>	<b>4.475</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	302.000	295
Leverandører af varer og tjenesteydelser		76.327	64
Gæld til tilknyttede virksomheder		818.161	805
Selskabsskat		314.101	331
Anden gæld		103.186	207
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.613.775</b>	<b>1.702</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.706.783</b>	<b>6.177</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>8.381.123</b>	<b>8.347</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2015	500.000	1.619.026	2.119.026
Årets resultat	0	493.815	493.815
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>500.000</b>	<b>2.112.841</b>	<b>2.612.841</b>

## Noter til årsrapporten

### 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdien af investeringsejendommen fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til ejendommen bl.a. ud fra:

- udviklingen i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaringer med køb og salg samt belåning
- ændring i den enkelte ejendoms forhold

I 2015/16 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 12 % (2014/15: 14 %) det er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakten og alternative anvendelsesmuligheder. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Afkastkravet er højere end det af Colliers vejledende afkastkrav på 5,25 % - 7,5 % for bedst beliggende kontor-, industri- og logistikejendomme i Region Sjælland Nord.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	0	9
Andre finansielle omkostninger	<u>112.168</u>	<u>125</u>
	<b><u>112.168</u></b>	<b><u>134</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	129.250	185
Årets udskudte skat	<u>10.399</u>	<u>17</u>
	<b><u>139.649</u></b>	<b><u>202</u></b>



## Noter til årsrapporten

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2015	6.894.615
Tilgang i årets løb	<u>289.145</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>7.183.760</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>7.183.760</u></b>

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. november 2015 er 5.650 t.kr.

### 5 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. juli 2015	233.526
Tilgang i årets løb	<u>110.000</u>
Kostpris 30. juni 2016	<u>343.526</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	149.197
Årets afskrivninger	<u>90.370</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2016	<u>239.567</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b><u>103.959</u></b>

### 6 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 500.000 aktier à nominelt kr. 1. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder. Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

## Noter til årsrapporten

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> <u>1. juli 2015</u>	<u>Gæld</u> <u>30. juni 2016</u>	<u>Afdrag</u> <u>næste år</u>	<u>Restgæld</u> <u>efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	4.556.000	4.257.772	302.000	2.717.000
Anden gæld	213.907	137.236	0	0
	<u>4.769.907</u>	<u>4.395.008</u>	<u>302.000</u>	<u>2.717.000</u>

### 8 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatningen med Insight Holding ApS. Selskabet hæfter solidarisk for skatten af sambeskatningsindkomsten sammen med de øvrige selskaber.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 9 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 5, i alt t.kr. 45.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.258, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør t.kr. 7.184.

### 10 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Transaktioner

Leje af kontor- og lagerfaciliteter, årlig leje t.kr. 993. Udlejes til søsterselskabet Insight Cosmetics Group A/S. Der er ikke indgået en egentlig lejekontrakt på lokalerne.

#### Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Insight Holding ApS, Gl. Strandvej 86A, 3050 Humlebæk