

# CAVI Ejendomme V2 IVS

Skalhuse 5  
Gelstrup  
9240 Nibe

CVR-nr. 38247727

## Årsrapport

07-12-2016 - 31-12-2017

(Opstillet uden revision eller review)

1. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 29-05-2018

---

Jesper Ek Lorenzen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 07-12-2016 - 31-12-2017 for CAVI Ejendomme V2 IVS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 07-12-2016 - 31-12-2017.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nibe, den 29-05-2018

### Direktion

Jesper Ek Lorenzen  
Direktør

## CAVI Ejendomme V2 IVS

### Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	CAVI Ejendomme V2 IVS Skalhuse 5 Gelstrup 9240 Nibe
CVR-nr.	38247727
Stiftelsesdato	07-12-2016
Hjemsted	Aalborg
Regnskabsår	07-12-2016 - 31-12-2017
<b>Direktion</b>	Jesper Ek Lorenzen, Direktør
<b>Kapitalejere iht selskabsloven</b>	Jesper Ek Lorenzen
<b>Moderselskab</b>	CAVI ApS
<b>Administrationselskab</b>	SIGMA Management ApS
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten for CAVI Ejendomme V2 IVS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Da regnskabsåret 2016/17 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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 produktion, distribution, salg, administration, lokaler og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat

## Anvendt regnskabspraksis

vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Vurderes restværdien som højere end aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

### Aktuelle skatteforpligtelser

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

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

**Resultatopgørelse**

	Note	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>84.595</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-150.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>-65.405</b>
Finansielle omkostninger	1	-82.722
<b>Resultat før skat</b>		<b>-148.127</b>
Skat af årets resultat	2	32.181
<b>Årets resultat</b>		<b>-115.946</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		-115.946
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-115.946</b>

CAVI Ejendomme V2 IVS

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Aktiver</b>		
Investeringsejendomme	3	<u>3.200.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.200.000</b></u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u><b>3.200.000</b></u>
Udskudte skatteaktiver		<u>32.181</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>32.181</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u><b>32.181</b></u>
<b>Aktiver</b>		<u><b>3.232.181</b></u>



## Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.
<b>Passiver</b>		
Virksomhedskapital	4	1
Overført resultat	5	-115.946
<b>Egenkapital</b>		<b>-115.945</b>
Gæld til kreditinstitutter		2.210.369
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.210.369</b>
Gæld til banker		474.542
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		33.738
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		32.290
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		596.187
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.137.757</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.348.126</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.232.181</b>
Eventualforpligtelser	6	
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7	

## Noter

2016/17

**1. Finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger	82.722
	<u>82.722</u>

**2. Skat af årets resultat**

Skat - Årets resultat	-32.181
	<u>-32.181</u>

**3. Investeringsejendomme**

Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.700.000
Afgang i årets løb	-1.350.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<u><b>3.350.000</b></u>

Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-150.000
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u><b>-150.000</b></u>

<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u><b>3.200.000</b></u>
-------------------------------------	-------------------------

**4. Virksomhedskapital**

Saldo primo	1
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>1</b></u>

Selskabskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

**5. Overført resultat**

Årets tilgang	-115.946
<b>Saldo ultimo</b>	<u><b>-115.946</b></u>

**6. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Nykredit Realkredit har pant i ejendommene for den til enhver tid værende restgæld

- Nom. kr. 1.133.000
- Nom. kr. 1.133.000

Nykredit Bank har pant i ejendommene for den til enhver tid værende restgæld

- Kredit kr. 1.000.000