CSV INVEST ApS

Årsrapport
1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

08/05/2015

Peter Steen Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger
Virksomhedsoplysninger 3

Påtegninger
Ledelsespåtegning 4

Erklæringer
Den uafhængige revisors erklæringer 5

Ledelsesberetning
Ledelsesberetning 7

Årsregnskab
Anvendt regnskabspraksis 8
Resultatopgørelse 11
Balance 12
Noter 14

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	CSV INVEST ApS Bredgade 30 1260 København K	
	Telefonnummer:	39292500
	Fax:	39292503
	CVR-nr:	19029441
	Regnskabsår:	01/01/2014 - 31/12/2014
Bankforbindelse	Ringkjøbing Landbobank Torvet 1 6950 Ringkøbing	
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Osvald Helmuths Vej 4 2000 Frederiksberg DK Danmark	
	CVR-nr:	30700228
	P-enhed:	1013415044

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2014 for CSV Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven.
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2014.
Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling.
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 08/05/2015

Direktion

Peter Steen Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i CSV INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for CSV INVEST ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Frederiksberg, 08/05/2015

Anders Duedahl-Olesen Statsautoriseret revisor Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab	Anne Tønsberg Statsautoriseret revisor Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er primært at være investeringsvirksomhed herunder at drive konsulent og management virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet af selskabets drift i det forløbne regnskabsår og selskabets økonomiske stilling fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance med tilhørende noter.

Resultatet for 2014 er et overskud på TDKK. 3.277 og herefter udgør egenkapitalen udgør herefter 4.471.

Der henvises til retslige tvister under eventualforpligtelserne i note 7. Såfremt en eller flere af sagerne mod ledelsens forventning tabes kan det have betydning for om selskabet kan fortsætte driften.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år

Anvendt regnskabspraksis

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.

Koncernregnskab
Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 112 for delkoncerner. Selskabet indgår i koncernregnskabet for NewCap Holding A/S, Amaliegade 14,2, 1256 København K, CVR-nr. 13 25 53 42. Dette koncernregnskab findes på NewCap Holding A/S' hjemmeside www.newcap.dk.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning
Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Finansielle poster
Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med de danske koncernforbundne virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede virksomheder indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Finansielle anlægsaktiver
Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris eller nettorealisationsværdi såfremt denne er lavere.

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår udbyttet deklareres.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode.

I selskabets resultatopgørelse medregnes tilknyttede virksomheders resultat under posten. Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

Årets nettoværdiregulering indregnes i balancen under "Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen via resultatdisponeringen.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Porteføljeinvesteringer
Kapitalandele i porteføljevirksomheder måles til dagsværdi med værdireguleringer indregnet i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af kapitalandele i porteføljevirksomheder".

Aktiver bestemt for salg
Posten omfatter overtagne materielle aktiver og egenkapitalinstrumenter, som ikke indgår i selskabets fremtidige forret-ningsgrundlag og hvorom der aktuelt er en igangværende salgsproces, og som forventes afhændet inden en periode på 12 måneder. Aktiver bestemt for salg måles til laveste værdi af kostprisen og forventet salgspris med fradrag af salgsomkostninger. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen under posten "Regulering af aktiver bestemt for salg".

Skyldig 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.

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

Omregning af fremmed valuta
Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår

mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Nettoomsætning		178.750	65.000
Eksterne omkostninger		-1.532.429	-1.389.690
Bruttoresultat		**-1.353.679**	**-1.324.690**
Personaleomkostninger	1	0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		5.133.324	0
Resultat af ordinær primær drift		**3.779.645**	**-1.324.690**
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		0	0
Andre finansielle indtægter		1.603	66
Nedskrivning af finansielle aktiver		-25.434	-621.911
Øvrige finansielle omkostninger		-478.338	-300.851
Ordinært resultat før skat		**3.277.476**	**-2.247.386**
Ekstraordinært resultat før skat		**3.277.476**	**-2.247.386**
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		**3.277.476**	**-2.247.386**
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		3.277.476	-2.247.386
I alt		**3.277.476**	**-2.247.386**

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	**3**	**0**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**0**	**0**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	22.813
Andre tilgodehavender	4	8.563.650	13.141.405
Tilgodehavender i alt		**8.563.650**	**13.164.218**
Likvide beholdninger		2.096.170	234.754
Omsætningsaktiver i alt		**10.659.820**	**13.398.972**
Aktiver i alt		**10.659.820**	**13.398.972**

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014	2013
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.	5	201.100	201.100
Overført resultat		4.270.292	992.816
Egenkapital i alt	**6**	**4.471.392**	**1.193.916**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		411.891	341.378
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		3.555.487	11.814.928
Anden gæld		2.221.050	48.750
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**6.188.428**	**12.205.056**
Gældsforpligtelser i alt		**6.188.428**	**12.205.056**
Passiver i alt		**10.659.820**	**13.398.972**

Noter

1. Personaleomkostninger

Selskabet har ikke haft personale beskæftiget i regnskabsåret. Der er ikke udbetalt vederlag til selskabets ledelse i regnskabsåret.

2. Skat af årets resultat

	2014 kr.	2013 kr.
Skat af årets resultat	0	0
Skat vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

3. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	54.986.824	20.200.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	**54.986.824**	**20.200.000**
Nettoopskrivninger primo	-54.986.824	-20.200.000
Andel i årets resultat	0	0
Udloddet udbytte	0	0
Andre værdireguleringer	0	0
Afgang	0	
Nettoopskrivninger ultimo	**-54.986.824**	**-20.200.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**0**	**0**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
CB1 ApS, København	100%	92.201	-5.417
Ejendomsselskabet Parkhusene ApS i likvidation, København	100%	3.840	-10.201
C3 Invest ApS under konkurs, København	100%	-23.673.152	-23.798.152

Anførte regnskabsoplysninger for C3 Invest ApS under konkurs er ifølge selskabets seneste offentliggjorte årsregnskab (2009).

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
K/S Amalieparken, København	40%	-126.671.361	-15.010.045

Anførte regnskabsoplysninger er ifølge selskabets seneste offentliggjorte årsregnskab (2013).

4. Andre tilgodehavender

	2014 kr.	2013 kr.
Aktiver bestemt for salg	1.689.650	5.694.667
Andre tilgodehavender	6.874.000	7.446.738
Andre tilgodehavender i alt	8.563.650	13.141.405

Andre tilgodehavender består blandt andet af tilgodehavende restafregning vedrørende salg af ejendom, der afventer endelig berigtigelse samt erstatningssag mod berigtigende advokat. Tilgodehavendet er nedskrevet til 6,9 mio.kr. baseret på ledelsens skøn over det forventede provenu. Målingen af tilgodehavendet er forbundet med usikkerhed.

5. Registreret kapital mv.

Anpartskapitalen er fordelt anparter a' DKK 1 eller multipla heraf. Udover en kapitaludvidelse i 2009 på nom DKK 1.000, samt kapitaludvidelse i 2010 på DKK 100 har der ikke været bevægelser i selskabets anpartskapital indenfor de sidste 5 år.

6. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	201.100	992.816	1.193.916
Årets resultat	0	3.277.476	3.277.476
Egenkapital ultimo	**201.100**	**4.270.292**	**4.471.392**

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Eventualaktiver
Selskabet har i regnskabsåret afhændet en grund, hvor selskabet, er afhængigt af det endelige antal kvadratmeter, der kan bebygges, og kan derved opnå en yderligere salgssum på op til DKK 1,5 mio.

Eventualforpligtelser
I en svensk retssag er CSV Invest ApS blevet pålagt at udlevere et pantebrev på 18,75 mio. SEK til kreditor. Konflikten er opstået i forbindelse med overdragelse af en ejendom. Pantebrevet er udleveret, og CSV Invest ApS har indledt, at rette et erstatningskrav mod den berigtigende advokat for et beløb svarende til pantebrevets hovedstol. Bortset fra sagsomkostninger er der ingen økonomisk risiko.

8. Oplysning om ejerskab

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets anpartshaverbog som ejere af minimum 5% af stemmerne eller anpartskapitalen:

NewCap Holding A/S, Bredgade 30 , 1260 København K, CVR.nr. 13 25 53 42.