Aaen & Co.
STATSAUTORISEREDE REVISORER

CVI Købmagergade 61 ApS

CVR-nummer 29 78 76 11

Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. maj 2015

Ole Lund-Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Købmagergade 61 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ole Lund-Thomsen (formand) Jesper Balsløw James Atkinson
Direktion	Jesper Balsløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. maj 1984
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom.

Usikkerhed ved indregning eller måling

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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og har været i overensstemmelse med forventningerne til regnskabsåret.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2014 for CVI Købmagergade 61 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2014.

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

Direktionen anser betingelser for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. maj 2015.

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Ole Lund-Thomsen (formand)	Jesper Balsløw	James Atkinson

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CVI Købmagergade 61 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Købmagergade 61 ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 25. maj 2015
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI Købmagergade 61 ApS for 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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 Købmagergade 61 til markedsværdi

Selskabets ejendom Købmagergade 61 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 Købmagergade 61 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 Købmagergade 61 til markedsværdi (fortsat)

Den for Købmagergade 61 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 2013. 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, serviceabonnementer, renhold, ejendomsservice, forsyningsudgifter etc.

4) Ind- og udvendig vedligeholdelse
De indvendige vedligeholdelsesudgifter afholdes af lejere. Til udvendig vedligeholdelse hensættes på ejendommen kr. 40 pr. m^2, 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 markedsforholdene 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

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, 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 dets moderselskab. CVI Group A/S fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtigelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi ultimo. Pantebrevsgæld, der kan indfries til kurs 100, dog maksimalt til kurs 100. Gældsforpligtigelser i øvrigt indregnes og måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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. Som følge heraf indregnes aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtelser i balancen enten under "tilgodehavender eller gæld til tilknyttede virksomheder".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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%.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Nettoomsætning	1.678.213	1.853.658
	Ejendomsomkostninger	336.182	247.695
	Bruttofortjeneste	**1.342.031**	**1.605.963**
	Andre eksterne omkostninger	29.978	43.436
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.044.747	595.904
1	Dagsværdiregulering af gæld	-1.448.750	720.717
	Resultat af primær drift	**4.908.050**	**2.879.148**
	Finansielle omkostninger	565.370	745.718
	Resultat før skat	**4.342.680**	**2.133.430**
2	Skat af årets resultat	541.700	533.900
	Årets resultat	**3.800.980**	**1.599.530**
	Resultatdisponering:		
	Udbytte	600.000	0
	Overført til overført resultat	3.200.980	1.599.530
	Disponeret	**3.800.980**	**1.599.530**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Investeringsejendomme	37.813.280	32.768.533
3	**Materielle anlægsaktiver**	**37.813.280**	**32.768.533**
	Anlægsaktiver	**37.813.280**	**32.768.533**
	Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	40.767	48.012
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	526.043	207.648
	Andre tilgodehavender	12.333	0
	Tilgodehavender	**579.143**	**255.660**
	Likvide beholdninger	**169**	**98.542**
	Omsætningsaktiver	**579.312**	**354.202**
	Aktiver i alt	**38.392.592**	**33.122.735**

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Selskabskapital	130.000	130.000
	Overført resultat	6.071.566	2.870.586
	Foreslået udbytte	600.000	0
4	**Egenkapital**	**6.801.566**	**3.000.586**
	Hensættelse til udskudt skat	5.143.900	4.602.200
	Hensatte forpligtelser	**5.143.900**	**4.602.200**
5	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	22.293.904	22.360.267
	Langfristet gæld	**22.293.904**	**22.360.267**
5	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	0	0
	Kreditinstitutter i øvrigt	239.926	130.394
	Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	3.336.824	2.343.363
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.493
	Deposita	549.622	563.671
	Anden gæld	26.850	120.761
	Kortfristet gæld	**4.153.222**	**3.159.682**
	Gæld	**26.447.126**	**25.519.949**
	Passiver i alt	**38.392.592**	**33.122.735**
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7	Eventualforpligtelser		
8	Kapitalforhold		

Noter til årsrapporten

		2014	2013
1	**Dagsværdireguleringer**		
	Værdiregulering, ejendomsværdi	5.044.747	595.904
	Værdiregulering, prioritetsgæld	66.362	55.393
	Værdiregulering, renteswap	-1.515.112	665.324
		3.595.997	**1.316.621**
2	**Selskabsskat**		
	Aktuel skat af årets resultat	0	0
	Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	541.700	533.900
		541.700	**533.900**

		Grunde og bygninger
3	**Materielle anlægsaktiver**	
	Anskaffelsessum 1. januar	9.512.942
	Årets tilgang	0
	Årets afgang	0
	Anskaffelsessum 31. december	9.512.942
	Regulering til markedsværdi 1. januar	23.255.591
	Årets regulering	5.044.747
	Tilbageførsel af regulering på årets afgang	0
	Regulering til markedsværdi 31. december	28.300.338
	Regnskabsmæssig værdi 31. december	**37.813.280**
	Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014	**32.000.000**

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	130.000	2.870.586	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	3.200.980	600.000
Egenkapital 31. december	**130.000**	**6.071.566**	**600.000**

5 Gæld til realkreditinstitutter

	2014	2013
Forfald efter 5 år	0	0
Forfald 1-5 år	22.293.904	22.360.267
Forfald inden 1 år	0	0
	22.293.904	**22.360.267**

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2014 TDKK 22.293, er sikret ved pant i selskabets ejendom.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet CVI Group A/S som administrationsselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere samt for selskabsskatter fra og med indkomståret 2013.

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.