

CVI 7 ApS

CVR-nummer 30 80 19 97

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2014

Ole Lund-Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI 7 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby Hjemstedskommune: København
Bestyrelse	Ole Lund-Thomsen (formand) Jesper Balssløw James Atkinson
Direktion	Jesper Balssløw
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

Selskabets hovedaktivitet er investering i fast ejendom.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er som forventet.

Væsentlige usikkerheder

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.

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 2013 for CVI 7 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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 / 2014.

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Ole Lund-Thomsen
(formand)

Jesper Balsløw

James Atkinson

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i CVI 7 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for CVI 7 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den / 2014

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Bo Bay Hougaard
statsautoriseret revisor

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI 7 ApS for 2013 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 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 markedisleje
- 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 markedisleje. Der indregnes på separat linie under indtægter eventuelle øvrige indtægter fra ejendommens fællesregnskaber, dvs. udgifter der afholdes af lejerne.

2) Regulering til markedisleje

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 markedislejen.

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. 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 markedsf forholdene 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.

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.

Selskabsskat

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). Som følge heraf indregnes aktuelle skattetilgodehavender og aktuelle skatteforpligtigelser 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 forpligtigelser. 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.

Gæld

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2013	2012
	Nettoomsætning	244.500	210.000
	Ejendomsomkostninger	96.215	9.019
	Bruttofortjeneste	148.285	200.981
	Andre eksterne omkostninger	35.606	138.428
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-587.000	-943.943
	Resultat af ordinær drift	-474.321	-881.390
	Finansielle omkostninger	84.894	100.946
	Resultat før skat	-559.215	-982.336
2	Skat af årets resultat	0	-32.200
	Årets resultat	-559.215	-950.136
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	-559.215	-950.136
	Disponeret	-559.215	-950.136

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Investeringsejendomme	1.567.971	2.154.971
3 Materielle anlægsaktiver	1.567.971	2.154.971
Anlægsaktiver	1.567.971	2.154.971
Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	36.280	45.324
Tilgodehavender	36.280	45.324
Likvide beholdninger	2.774	368
Omsætningsaktiver	39.054	45.692
Aktiver i alt	1.607.025	2.200.663

Balance 31. december

Passiver

Note		2013	2012
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	-1.431.432	-872.217
	Foreslået udbytte	0	0
4	Egenkapital	-1.306.432	-747.217
5	Gæld til realkreditinstitutter	892.818	961.109
	Langfristede gældsforpligtelser	892.818	961.109
5	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	68.000	65.000
	Kreditinstitutter	1.100.000	1.100.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	2.564
	Deposita	46.350	44.900
	Gæld til tilknyttede virksomheder	791.289	745.007
	Anden gæld	15.000	29.300
	Kortfristet gæld	2.020.639	1.986.771
	Gæld	2.913.457	2.947.880
	Passiver i alt	1.607.025	2.200.663
6	Kapitalforhold		
7	Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-587.000	-943.943
	-587.000	-943.943
2 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	0	-32.200
	0	-32.200
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		-683.819
Årets regulering		-587.000
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)		0
Regulering til markedsværdi 31. december		-1.270.819
Regnskabsmæssig værdi 31. december		1.567.971
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012		740.000

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	-872.217	0
Årets resultat	0	-559.215	0
Egenkapital 31. december	125.000	-1.431.432	0
		2013	2012

5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter

Forfald efter 5 år	620.818	672.109
Forfald 1-5 år	272.000	289.000
Forfald inden 1 år	68.000	65.000
	960.818	1.026.109

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 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.