

CVI Slotsgade 49 A/S

CVR-nummer 30 49 63 37

Årsrapport 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juni 2014

Ole Lund-Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Slotsgade 49 A/S 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	30. marts 2007
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet 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.

Ledelsen kan konstatere, at selskabskapitalen er tabt.

Selskabets anpartshaver har tilkendegivet at støtte selskabet med likviditet i regnskabsåret 2014, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat vurderes som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

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 Slotsgade 49 A/S.

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

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CVI Slotsgade 49 A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Slotsgade 49 A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet

Uden at tage forbehold gør vi opmærksom på oplysningerne i ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning eller måling samt note 8, hvoraf det fremgår, at selskabets aktionær har tilkendegivet at støtte selskabet med likviditet, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.

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 Slotsgade 49 A/S for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er herudover 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 Slotsgade 49 til markedsværdi

Selskabets ejendom Slotsgade 49 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 Slotsgade 49 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 Slotsgade 49 til markedsværdi (fortsat)

Den for Slotsgade 49 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 linje 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. 30 pr. m², 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 ejendoms type 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

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2013	2012
	Nettoomsætning	1.327.375	1.224.267
	Ejendomsomkostninger	175.076	449.086
	Bruttofortjeneste	1.152.299	775.181
	Andre eksterne omkostninger	29.163	67.516
1	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.445.168	275.862
	Dagsværdiregulering af gæld	2.003.741	-725.356
	Resultat af primær drift	1.681.709	258.171
2	Finansielle omkostninger	934.357	895.189
	Resultat før skat	747.352	-637.018
3	Skat af årets resultat	226.800	-159.000
	Årets resultat	520.552	-478.018
	Resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	0	0
	Overført til overført resultat	520.552	-478.018
	Disponeret	520.552	-478.018

Balance 31. december

Aktiver

Note	2013	2012
Investeringsejendomme	21.279.691	22.724.859
5 Materielle anlægsaktiver	21.279.691	22.724.859
Anlægsaktiver	21.279.691	22.724.859
Tilgodehavender fra salg af varer og tjenesteydelser	115.482	71.503
Andre tilgodehavender	9.280	0
Tilgodehavender	124.762	71.503
Likvide beholdninger	28.122	80.922
Omsætningsaktiver	152.884	152.425
Aktiver i alt	21.432.575	22.877.284

Balance 31. december

Passiver

Note		2013	2012
	Selskabskapital	505.000	505.000
	Overført resultat	-1.242.325	-1.762.877
	Foreslået udbytte	0	0
6	Egenkapital	-737.325	-1.257.877
	Hensættelse til udskudt skat	2.396.100	2.169.300
	Hensatte forpligtelser	2.396.100	2.169.300
7	Langfristet gæld til realkreditinstitutter	15.294.649	15.490.576
	Langfristet gæld	15.294.649	15.490.576
7	Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	208.000	208.000
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	542.320
	Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	2.871.261	4.887.905
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.992	35.985
	Gæld til tilknyttede virksomheder	80.815	55.232
	Deposita	560.217	537.900
	Anden gæld	755.866	207.943
	Kortfristet gæld	4.479.151	6.475.285
	Gæld	19.773.800	21.965.861
	Passiver i alt	21.432.575	22.877.284
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8	Kapitalforhold		
9	Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-1.445.168	275.862
Værdiregulering, prioritetsgæld	-12.903	-68.773
Værdiregulering, renteswap	2.016.644	-656.583
	558.573	-449.494
2 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	934.357	895.189
	934.357	895.189
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	226.800	-159.000
	226.800	-159.000

Noter til årsrapporten

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	13.378.881
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	13.378.881
Regulering til markedsværdi 1. januar	9.345.978
Årets regulering	-1.445.168
Tilbageførte opskrivninger, værdiregulering (realiseret)	0
Regulering til markedsværdi 31. december	7.900.810
Regnskabsmæssig værdi 31. december	21.279.691
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	10.400.000

5 Egenkapital

	Selskabs-kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	505.000	-1.762.877	0
Årets resultat	0	520.552	0
Egenkapital 31. december	505.000	-1.242.325	0

Noter til årsrapporten

	2013	2012
6 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	14.462.649	14.658.576
Forfald 1-5 år	832.000	832.000
Forfald inden 1 år	208.000	208.000
	15.502.649	15.698.576

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2012 t.kr. 15.502, er sikret ved pant i selskabets ejendom, Slotsgade 49, 3400 Hillerød.

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.

Ledelsen kan konstatere, at selskabskapitalen er tabt.

Selskabets anpartshaver har tilkendegivet at støtte selskabet med likviditet i regnskabsåret 2014, hvorfor ledelsen aflægger årsrapporten efter principper for fortsat drift.

9 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.