

CVI Group A/S
CVR-nummer 25 57 13 20
Årsrapport 2014

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2015

Ole Lund-Thomsen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter til årsrapporten	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	CVI Group A/S Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby
Bestyrelse	Ole Lund-Thomsen (formand) Jesper Balssløw James Atkinson
Direktion	Jesper Balssløw
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Stiftelsesdato	1. juli 2000
Regnskabsår	1. januar til 31. december

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er investering i ejendomsselskaber.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler investeringer i datterselskaber til indre værdi. Investeringsejendommene i dattervirksomhederne måles til dagsværdi. Målingerne baseres på en afkastbaseret model med et ejendomsspecifikt fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke vurderinger fra eksterne valuarer/ejendomsmæglere.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig usikkerhed til målingerne, både hvad angår elementerne i de fremtidige pengestrømme samt de valgte afkastkrav.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat er ikke tilfredsstillende og har ikke 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 Group 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 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 31. maj 2015.

Direktion

Jesper Balsløw

Bestyrelse

Ole Lund-Thomsen
(formand)

Jesper Balsløw

James Atkinson

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CVI Group A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Group A/S 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 31. maj 2015

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI Group A/S 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.

Resultatopgørelsen

Indtægter og udgifter periodiseres og medtages således i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Kursgevinster og kurstab medtages i resultatopgørelsen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5	år
---	-------	----

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Dattervirksomheder og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssige indre værdi indregnes til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under anlægsaktiver måles til kostpris. Såfremt realisationsværdien er lavere nedskrives til denne lavere realisationsværdi.

Finansielle omsætningsaktiver

Finansielle omsætningsaktiver er målt til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag for individuel nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Et beløb svarende til årets nettoopregulering som følge af ændret dagsværdi indregnes i "Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver", hvilket reserve kun kan anvendes i henhold til årsregnskabslovens § 38 stk. 5.

Regnskabspraksis

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 nominal 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 dattervirksomheder. Selskabet fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med datterselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat for de sambeskattede virksomheder indregnes i balancen under "Skyldig selskabsskat" eller "Aktuelle skatteilgodehavender".

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.

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%.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2014	2013
	Bruttofortjeneste	-501.154	-755.593
1	Personaleomkostninger	15.583	265.169
5	Afskrivninger	12.944	33.835
	Resultat af primær drift	-529.681	-1.054.597
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-4.186.422	3.786.450
3	Finansielle udgifter	1.228.144	152.433
	Resultat før skat	-5.944.247	2.579.420
3	Skat af årets resultat	174.894	-1.187.435
	Årets resultat	-6.119.141	3.766.855
	Resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	-6.119.141	3.766.855
	Disponeret	-6.119.141	3.766.855

Balance 31. december

Aktiver

Note		2014	2013
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	77.999	90.943
4	Materielle anlægsaktiver	77.999	90.943
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.054.053	13.773.934
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.800.000	0
	Deposita	14.213	12.062
	Finansielle anlægsaktiver	9.868.266	13.785.996
	Anlægsaktiver	9.946.265	13.876.939
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.182.122	8.102.133
	Andre tilgodehavender	1.390.180	139.476
	Udskudt skatteaktiv	2.197.000	2.385.300
	Tilgodehavender	9.769.302	10.626.909
	Likvide beholdninger	178.282	137.712
	Omsætningsaktiver	9.947.584	10.764.621
	Aktiver i alt	19.893.849	24.641.560

Balance 31. december

Passiver

Note		2014	2013
	Selskabskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	7.919.587	14.038.728
	Foreslået udbytte	0	0
6	Egenkapital	8.719.587	14.838.728
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.053	22.523
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.053.511	9.120.240
	Anden gæld	2.092.698	660.069
	Kortfristet gæld	11.174.262	9.802.832
	Gæld	11.174.262	9.802.832
	Passiver i alt	19.893.849	24.641.560
7	Eventualforpligtelser		
8	Ejerforhold		
9	Kapitalforhold		

Noter til årsrapporten

	2014	2013
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	10.752	258.405
Pensioner	0	4.410
Andre omkostninger til social sikring	4.831	2.354
	15.583	265.169
Antal ansatte	1	1
2 Finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	0	120.000
Renteomkostninger i øvrigt	1.228.144	32.433
	1.228.144	152.433
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	188.300	-443.200
Skat vedrørende tidligere år (inkl. sambeskattet selskaber)	-13.406	-744.235
	174.894	-1.187.435

Noter til årsrapporten

2014

4 Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum 1. januar	425.338
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	425.338
Afskrivninger 1. januar	334.395
Årets af- og nedskrivninger	12.944
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Akk. af- og nedskrivninger 31. december	347.339
Regnskabsmæssig værdi 31. december	77.999

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	28.920.527
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Kostpris 31. december	28.920.527
Opskrivning 1. januar	-15.217.375
Årets resultat	-4.872.277
Modtaget udbytte	-1.000.000
Heraf modregnes i tilgodehavende hos dattervirksomhed	0
Tab begrænset til investering	1.060.283
Tilbageført værdiregulering på årets afgang	-837.105
Opskrivninger 31. december	-20.866.474
Indre værdi 31. december	8.054.053

Noter til årsrapporten

2014

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

Anskaffelsessum 1. januar	353.918
Anskaffelsessum 31. december	353.918
Afskrivninger 1. januar	283.136
Årets afskrivninger	70.782
Afskrivninger 31. december	353.918
Værdi af koncerngoodwill 31. december	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	8.054.053
Indtægt af kapitalandel i tilknyttede virksomheder:	
Årets værdireguleringer	-3.882.776
Tab ved salg af anparter	-69.314
Nedskrivning tilgodehavender	-234.332
	-4.186.422

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og resultat specificeres således:

Navn	Anskaffelsessum	Egenkapital	Årets resultat
CVI 7 ApS	125.000	-1.045.777	260.655
CVI 7 ApS indregnes til kr. 0		1.045.777	0
CVI 9 ApS	125.000	1.091.531	290.721
CVI Kredit A/S	500.000	-17.623.532	0
CVI Kredit A/S indregnes til kr. 0		17.623.532	0
CVI Købmagergade 61 ApS	15.770.801	4.384.936	1.348.350
CVI Slotsgade 49 A/S	11.826.949	-2.022.263	-1.284.938
CVI Slotsgade 49 A/S indregnes til kr. 0		-2.022.263	0
CVI Slotsgade 51 ApS	367.777	215.559	-299.433
CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS	125.000	2.307.364	-5.184.326
CVI 11 ApS	80.000	54.663	-3.306
	28.920.527	4.009.527	-4.872.277

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	800.000	14.038.728	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	-6.119.141	0
Egenkapital 31. december	800.000	7.919.587	0

7 Eventualforpligtelser

Selskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskattede 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.

Selskabet kautionerer for lån i datterselskaber med en restgæld pr. 31. december på kr. 15,4 mio.

8 Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

SCSE Holdings SA, 14 Chemin des Clochettes, 1206 Geneva, Switzerland.

9 Kapitalforhold

Selskabet måler investeringer i datterselskaber til indre værdi. Investeringsejendommene i dattervirksomhederne måles til dagsværdi. Målingerne baseres på en afkastbaseret model med et ejendomsspecifikt fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke vurderinger fra eksterne valuarer/ejendomsmæglere.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig usikkerhed til målingerne, både hvad angår elementerne i de fremtidige pengestrømme samt de valgte afkastkrav.