

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

Selskabets hovedaktivitet 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 tilfredsstillende og 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 2013 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 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 Group A/S

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Group 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.

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 Group A/S 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.

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.

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 posterings 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 skattetilgodehavender".

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 24,5%.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2013	2012
	Bruttofortjeneste	-755.593	-706.633
1	Personaleomkostninger	265.169	636.177
5	Afskrivninger	33.835	46.907
	Resultat af primær drift	-1.054.597	-1.389.717
5	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.786.450	-1.281.354
3	Finansielle udgifter	152.433	396.202
	Resultat før skat	2.579.420	-3.067.273
3	Skat af årets resultat	-1.187.435	-1.939.249
	Årets resultat	3.766.855	-1.128.024
	Resultatdisponering:		
	Udbytte	0	0
	Overført til overført resultat	3.766.855	-1.128.024
	Disponeret	3.766.855	-1.128.024

Balance 31. december

Aktiver

Note		2013	2012
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	90.943	124.778
4	Materielle anlægsaktiver	90.943	124.778
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	13.773.934	15.654.144
	Deposita	12.062	11.700
	Finansielle anlægsaktiver	13.785.996	15.665.844
	Anlægsaktiver	13.876.939	15.790.622
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.102.133	7.723.280
	Andre tilgodehavender	139.476	1.121.433
	Udskudt skatteaktiv	2.385.300	1.942.100
	Tilgodehavender	10.626.909	10.786.813
	Likvide beholdninger	137.712	128.407
	Omsætningsaktiver	10.764.621	10.915.220
	Aktiver i alt	24.641.560	26.705.842

Balance 31. december

Passiver

Note		2013	2012
	Selskabskapital	800.000	800.000
	Overført resultat	14.038.728	10.271.873
	Foreslået udbytte	0	0
7	Egenkapital	14.838.728	11.071.873
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.523	18.554
	Gæld til tilknyttede virksomheder	9.120.240	14.616.673
	Anden gæld	660.069	998.742
	Kortfristet gæld	9.802.832	15.633.969
	Gæld	9.802.832	15.633.969
	Passiver i alt	24.641.560	26.705.842
8	Eventualforpligtelser		
9	Ejerforhold		
10	Leasing- og lejeforpligtelser		
11	Kapitalforhold		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
1 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	258.405	614.858
Pensioner	4.410	0
Andre omkostninger til social sikring	2.354	21.319
	265.169	636.177
Antal ansatte	1	2
2 Finansielle omkostninger		
Tilknyttede virksomheder	120.000	360.000
Renteomkostninger i øvrigt	32.433	36.202
	152.433	396.202
3 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	0	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-443.200	-1.938.400
Skat vedrørende tidligere år (inkl. sambeskattet selskaber)	-744.235	-849
	-1.187.435	-1.939.249

Noter til årsrapporten

2013

4 Materielle anlægsaktiver

Anskaffelsessum 1. januar	425.338
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	425.338
Afskrivninger 1. januar	300.560
Årets af- og nedskrivninger	33.835
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0
Akk. af- og nedskrivninger 31. december	334.395
Regnskabsmæssig værdi 31. december	90.943

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar	37.729.379
Årets tilgang	0
Årets afgang	8.808.852
Kostpris 31. december	28.920.527
Opskrivning 1. januar	-22.216.801
Årets resultat	3.967.946
Modtaget udbytte	-950.000
Heraf modregnes i tilgodehavende hos dattervirksomhed	149.975
Tab begrænset til investering	-260.687
Tilbageført værdiregulering på årets afgang	4.092.192
Opskrivninger 31. december	-15.217.375
Indre værdi 31. december	13.703.152

Noter til årsrapporten

2013

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

Anskaffelsessum 1. januar	353.918
Anskaffelsessum 31. december	353.918
Afskrivninger 1. januar	212.352
Årets afskrivninger	70.784
Afskrivninger 31. december	283.136
Værdi af koncerngoodwill 31. december	70.782
Regnskabsmæssig værdi 31. december	13.773.934
Indtægt af kapitalandel i tilknyttede virksomheder:	
Årets værdireguleringer	3.786.450
	3.786.450

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og resultat specificeres således:

Navn	Anskaffelsessum	Egenkapital	Årets resultat
CVI 7 ApS	125.000	-1.306.432	-559.215
CVI 7 ApS indregnes til kr. 0		1.306.432	
CVI 9 ApS	125.000	800.810	211.149
CVI Esthersvej12 ApS		837.105	1.084.170
CVI Kredit A/S	500.000	-16.000.000	0
CVI Kredit A/S indregnes til kr. 0		16.000.000	
CVI Købmagergade 61 ApS	15.770.801	3.000.586	1.599.524
CVI Slotsgade 49 A/S	11.826.949	-737.325	520.552
CVI Slotsgade 49 A/S indregnes til kr. 0		737.325	
CVI Slotsgade 51 ApS	367.777	514.992	-99.850
CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS	125.000	8.491.690	1.216.859
CVI 11 ApS	80.000	57.969	-5.243
	28.920.527	13.703.152	3.967.946

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	800.000	10.271.873	0
Udbetalt udbytte	0	0	0
Årets resultat	0	3.766.855	0
Egenkapital 31. december	800.000	14.038.728	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.

CVI Group A/S har tilkendegivet at støtte en række datterselskaber med likviditet i 2014.

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 Leasing- og lejeforpligtelser

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid i 12 måneder med i alt t.kr. 53.000.

Noter til årsrapporten

10 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.