

CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS

CVR-nummer 29 39 13 94

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 Storebælts Erhvervspark 3 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	15. februar 2006
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.

Udvikling i regnskabsåret

Selskabets resultat er 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 Storebælt Erhvervspark 3 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

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i CVI Storebælts Erhvervspark ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for CVI Storebælts Erhvervspark ApS 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 Storebælts Erhvervspark 3 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 Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi

Selskabets ejendom Storebælts Erhvervspark 3 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 Storebælts Erhvervspark 3 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 Storebælts Erhvervspark 3 til markedsværdi (fortsat)

Den for Storebælts Erhvervspark 3 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 lejerne. Til udvendig vedligeholdelse hensættes på ejendommen kr. 25 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 (1,25 % 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

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 administrationselskab. 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.

Gældsforpligtigelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2013	2012
Nettoomsætning	2.404.924	2.315.767
Ejendomsomkostninger	40.770	22.207
Bruttofortjeneste	2.364.154	2.293.560
Andre eksterne omkostninger	83.052	18.917
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.427.767	1.064.166
1 Dagsværdiregulering af gæld	1.879.252	-950.945
Resultat af primær drift	2.732.587	2.387.864
2 Finansielle indtægter	41.177	6.993
3 Finansielle omkostninger	1.202.103	1.223.974
Resultat før skat	1.571.661	1.170.883
4 Skat af årets resultat	354.802	292.925
Årets resultat	1.216.859	877.958
Resultatdisponering:		
Udbytte	1.000.000	950.000
Overført til overført resultat	216.859	-72.042
Disponeret	1.216.859	877.958

Balance 31. december

Aktiver

Note	2013	2012
Investeringsejendomme	34.972.946	36.400.713
5 Materielle anlægsaktiver	34.972.946	36.400.713
 Anlægsaktiver	 34.972.946	 36.400.713
 Tilgodehavender fra salg af tjenesteydelser	 0	 19.795
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	1.012.998
Andre tilgodehavender	119.838	19.226
Tilgodehavender	119.838	1.052.019
 Likvide beholdninger	 4.096.520	 1.102.274
 Omsætningsaktiver	 4.216.358	 2.154.293
 Aktiver i alt	 39.189.304	 38.555.006

Balance 31. december

Passiver

Note	2013	2012
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.366.690	7.149.831
Foreslået udbytte	1.000.000	950.000
6 Egenkapital	8.491.690	8.224.831
Hensættelse til udskudt skat	2.827.202	2.491.050
Hensatte forpligtelser	2.827.202	2.491.050
7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	21.601.557	19.352.859
Langfristet gæld	21.601.557	19.352.859
7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	340.000	340.000
Kreditinstitutter i øvrigt	0	315.925
Gæld til tilknyttede virksomheder	83.364	0
Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	4.399.297	6.294.957
Deposita	1.202.462	1.167.439
Anden gæld	243.732	367.945
Kortfristet gæld	6.268.855	8.486.266
Gæld	27.870.412	27.839.125
Passiver i alt	39.189.304	38.555.006
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kapitalforhold		
10 Eventualforpligtelser		

Noter til årsrapporten

	2013	2012
1 Dagsværdireguleringer		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-1.427.767	1.064.166
Værdiregulering, prioritetsgæld	-16.408	-129.757
Værdiregulering, renteswap	1.895.660	-821.188
	451.485	113.221
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	41.177	6.993
	41.177	6.993
3 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter i øvrigt	1.202.103	1.223.974
	1.202.103	1.223.974
4 Selskabsskat		
Aktuel skat af årets resultat	18.650	0
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	336.152	292.925
	354.802	292.925

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Anskaffelsessum 1. januar	23.069.700
Årets tilgang	0
Årets afgang	0
Anskaffelsessum 31. december	23.069.700
Regulering til markedsværdi 1. januar	13.331.013
Årets regulering	-1.427.767
Tilbageførsel af regulering på årets afgang	0
Regulering til markedsværdi 31. december	11.903.246
Regnskabsmæssig værdi 31. december	34.972.946
Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2012	18.800.000

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	7.149.831	950.000
Udbetalt udbytte	0	0	-950.000
Årets resultat	0	216.859	1.000.000
Egenkapital 31. december	125.000	7.366.690	1.000.000

Noter til årsrapporten

	2013	2012
7 Gæld til realkreditinstitutter		
Forfald efter 5 år	18.881.557	16.632.859
Forfald 1-5 år	2.720.000	2.720.000
Forfald inden 1 år	340.000	340.000
	21.941.557	19.692.859

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2013 t.kr. 21.941, er sikret ved pant i selskabets ejendom, Storebælts Erhvervspark 3.

9 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.

10 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.