

# **CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS**

**CVR-nummer 29 39 13 94**

**Årsrapport 2014**

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. 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

<b>Selskabet</b>	CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS Maglebjergvej 6 2800 Kongens Lyngby  Hjemstedskommune: København
<b>Bestyrelse</b>	Ole Lund-Thomsen (formand) Jesper Balsløw James Atkinson
<b>Direktion</b>	Jesper Balsløw
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Stiftelsesdato</b>	15. februar 2006
<b>Regnskabsår</b>	1. januar til 31. december

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 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 vurderes ikke som 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 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 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 25. maj 2015.

### 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 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 25. maj 2015

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

Jesper Fenger Smidt  
statsautoriseret revisor

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for CVI Storebælts Erhvervspark 3 ApS 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.

### 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 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 linje 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 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. m<sup>2</sup>, 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 gælds metode 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	2014	2013
Nettoomsætning	2.477.072	2.404.924
Ejendomsomkostninger	47.169	40.770
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.429.903</b>	<b>2.364.154</b>
Andre eksterne omkostninger	49.644	83.052
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-5.052.643	-1.427.767
1 Dagsværdiregulering af gæld	-3.081.603	1.879.252
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>-5.753.987</b>	<b>2.732.587</b>
2 Finansielle indtægter	38.185	41.177
3 Finansielle omkostninger	1.300.622	1.202.103
<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.016.424</b>	<b>1.571.661</b>
4 Skat af årets resultat	-1.832.098	354.802
<b>Årets resultat</b>	<b>-5.184.326</b>	<b>1.216.859</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Udbytte	0	1.000.000
Overført til overført resultat	-5.184.326	216.859
<b>Disponeret</b>	<b>-5.184.326</b>	<b>1.216.859</b>

---

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2014	2013
Investeringsejendomme	29.920.303	34.972.946
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>29.920.303</b>	<b>34.972.946</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>29.920.303</b>	<b>34.972.946</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	6.290	0
Andre tilgodehavender	82.110	119.838
<b>Tilgodehavender</b>	<b>88.400</b>	<b>119.838</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>4.805.543</b>	<b>4.096.520</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.893.943</b>	<b>4.216.358</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>34.814.246</b>	<b>39.189.304</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2014	2013
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	2.182.364	7.366.690
Foreslået udbytte	0	1.000.000
<b>6 Egenkapital</b>	<b>2.307.364</b>	<b>8.491.690</b>
Hensættelse til udskudt skat	995.104	2.827.202
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>995.104</b>	<b>2.827.202</b>
<b>7 Langfristet gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>20.552.012</b>	<b>21.601.557</b>
<b>Langfristet gæld</b>	<b>20.552.012</b>	<b>21.601.557</b>
<b>7 Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>350.000</b>	<b>340.000</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.902.551	83.364
Negativ værdi af afledte finansielle instrumenter	7.324.455	4.399.297
Anden gæld	1.382.760	1.446.194
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>10.959.766</b>	<b>6.268.855</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>31.511.778</b>	<b>27.870.412</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>34.814.246</b>	<b>39.189.304</b>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Kapitalforhold</b>		
<b>10 Eventualforpligtelser</b>		

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	<u>                    </u>	<u>                    </u>
<b>1 Dagsværdireguleringer</b>		
Værdiregulering, ejendomsværdi	-5.052.643	-1.427.767
Værdiregulering, prioritetsgæld	-156.446	-16.408
Værdiregulering, renteswap	-2.925.157	1.895.660
	<u><b>-8.134.246</b></u>	<u><b>451.485</b></u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	38.185	41.177
	<u><b>38.185</b></u>	<u><b>41.177</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteudgifter i øvrigt	1.300.622	1.202.103
	<u><b>1.300.622</b></u>	<u><b>1.202.103</b></u>
<b>4 Selskabsskat</b>		
Aktuel skat af årets resultat	0	18.650
Forøgelse af hensættelse til udskudt skat	-1.832.098	336.152
	<u><b>-1.832.098</b></u>	<u><b>354.802</b></u>

## 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	11.903.246
Årets regulering	-5.052.643
Tilbageførsel af regulering på årets afgang	0
Regulering til markedsværdi 31. december	6.850.603
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>29.920.303</b>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 1. oktober 2014</b>	<b>18.800.000</b>

### 6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte
Egenkapital 1. januar	125.000	7.366.690	1.000.000
Udbetalt udbytte	0	0	-1.000.000
Årets resultat	0	-5.184.326	0
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>125.000</b>	<b>2.182.364</b>	<b>0</b>

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
<b>7 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Forfald efter 5 år	17.752.012	18.881.557
Forfald 1-5 år	2.800.000	2.720.000
Forfald inden 1 år	350.000	340.000
	<b>20.902.012</b>	<b>21.941.557</b>

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets prioritetsgæld, kursværdi pr. 31. december 2014 t.kr. 20.902 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 administrationselskab 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.