



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISORSAKTFELT SEJAE

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENS GÅGE 65  
1264 KØBENHAVN K

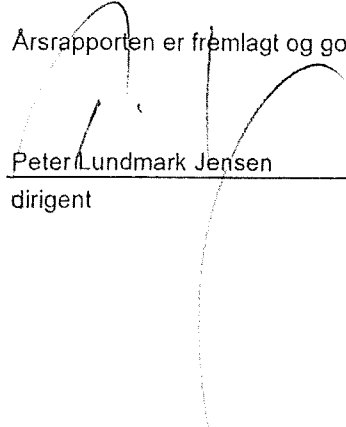
TEL: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

**Ejendomsselskabet Vibehaven ApS**  
Vimmelskiftet 41 A, 3. sal, 1161 København K

CVR nr. 33389787

**Årsrapport**  
1. januar - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8/5 2017

  
Peter Lundmark Jensen  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	3 - 5
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning .....	6
 <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	7 - 9
Resultatopgørelse .....	10
Balance.....	11 - 12
Noter .....	13 - 14



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for Ejendomsselskabet Vibehaven ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2017

Direktion



Mette Linneballe



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Vibehaven ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Vibehaven ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 4. april 2017

CHRISTENSEN KJÆRULFF  
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB  
CVR 15 91 56 41

  
John Mikkelsen  
Statsautoriseret revisor



## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet omfatter administration af investeringsejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets portefølje af investeringsejendomme, der består af grunde, er indregnet til skønnet dagsværdi pr. 31/12 2016, opgjort ud fra en forsigtig forventning til kvm. priser for lignende ejendomme.

Selskabets portefølje af investeringsejendomme er pr. 31/12 2016 målt til tkr. 500 baseret på ledelsens vurdering.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret ikke udfoldet bestræbelser på at udnytte grundstykket.

I løbet af 2017 vil der blive taget initiativer med henblik på at indlede samarbejde om grundens udnyttelse og/eller salg af samme.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for EjendomsSelskabet Vibehaven ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning om 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 risici og tab, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger vedrørende ejendomme, kontorholds- og administrationsomkostninger m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.





## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### RESULTATOPGØRELSEN - fortsat

#### Skat af årets resultat

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.

#### *Sambeskatning*

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk national sambeskatning af Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS koncernen. Moderselskabet Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og forestår som følge heraf afregning af selskabsskat overfor skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregningen af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

##### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling måles til dagsværdi.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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



## Anvendt regnskabspraksis - fortsat

### BALANCEN - fortsat

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde 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%.

Efter sambeskatningsreglerne afvikles virksomhedens hæftelse over for skattemyndighederne for selskabsskatter i takt med afregning af sambeskatningsbidraget overfor administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som særskilte poster indtil det tidspunkt hvor der sker afregning overfor administrationsselskabet.

#### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

Noter	2016 kr.	2015 kr.
Andre eksterne omkostninger.....	-34.211	-56.398
<b>Bruttofortjeneste</b> .....	<b>-34.211</b>	<b>-56.398</b>
3 Værdiregulering investeringsejendomme.....	0	-1.893.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme.....	0	2.315.417
<b>Driftsresultat</b> .....	<b>-34.211</b>	<b>366.019</b>
1 Finansielle omkostninger.....	-3.240	-2.157
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....	<b>-37.451</b>	<b>363.862</b>
2 Skat af årets resultat.....	0	7.802
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>-37.451</b>	<b>371.664</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte for regnskabsåret.....	0	0
Overført resultat .....	-37.451	371.664
<b>Disponeret i alt</b> .....	<b>-37.451</b>	<b>371.664</b>

**Balance 31. december****AKTIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
3	Investeringsejendom.....	500.000	500.000
	<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
	<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT.....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
	Selskabsskat.....	0	0
	Tilgodehavender .....	0	0
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>AKTIVER I ALT.....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>

**Balance 31. december****PASSIVER**

Noter		2016 kr.	2015 kr.
4	<b>Selskabskapital</b> .....	<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
5	<b>Overført resultat</b> .....	<u>308.193</u>	<u>345.644</u>
	<b>EGENKAPITAL I ALT</b> .....	<u><b>388.193</b></u>	<u><b>425.644</b></u>
	Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	12.500	12.500
	Gæld til tilknyttede virksomheder .....	<u>99.307</u>	<u>61.856</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<u>111.807</u>	<u>74.356</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b> .....	<u><b>111.807</b></u>	<u><b>74.356</b></u>
	<b>PASSIVER I ALT</b> .....	<u><b>500.000</b></u>	<u><b>500.000</b></u>
6	Eventualposter m.v.		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



## Noter

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 - Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	3.240	1.157
Renteomkostninger i øvrigt.....	0	1.000
	<b>3.240</b>	<b>2.157</b>
<b>2 - Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	0	-7.802
Regulering af udskudt skat .....	0	0
	<b>0</b>	<b>-7.802</b>
<b>3 - Investeringsejendom</b>		
Kostpris 1. januar .....	2.393.000	2.393.000
Tilgang .....	0	0
Afgang.....	0	0
<b>Kostpris 31. december.....</b>	<b>2.393.000</b>	<b>2.393.000</b>
Værdireguleringer 1. januar.....	-1.893.000	0
Årets værdireguleringer.....	0	-1.893.000
<b>Værdireguleringer 31. december.....</b>	<b>-1.893.000</b>	<b>-1.893.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december.....</b>	<b>500.000</b>	<b>500.000</b>
<b>4 - Selskabskapital</b>		
Saldo 1. januar .....	80.000	80.000
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>5 - Overført resultat</b>		
Saldo 1. januar .....	345.644	0
Modtaget koncerntilskud.....	0	-26.020
Overført i henhold til resultatdisponering .....	-37.451	371.664
<b>Saldo 31. december .....</b>	<b>308.193</b>	<b>345.644</b>



## Noter - fortsat

### 6 - Eventualposter m.v.

#### ***Sambeskattede selskaber***

Selskabet indgik fra 1. juli 2015 i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Midtermolen Holding ApS som administrationsselskab og hæfter fra og med regnskabsåret ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

### 7 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.000 med pant i selskabets ejendomme med bogført værdi pr. 31. december 2016 t.kr. 500. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse og ligger p.t. ikke til sikkerhed for gæld.