

# **Vibena ApS**

**c/o Ejendomsselskabet Norden A/S  
Tranevej 27 A, st. tv.  
2400 København NV**

---

**CVR-nr. 39 76 83 13**

---

**Årsrapport for 2019/2020**

---

**(2. regnskabsår)**

---

**Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling den 21. september 2020**

**Niels Cederholm**

---

**Dirigent**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3 - 5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance pr. 30. april 2020 - Aktiver	10
Balance pr. 30. april 2020 - Passiver	11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 14



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og vedtaget årsrapporten for 2019/2020 for Vibena ApS.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn som forsvarlige. Jeg finder endvidere den samlede præsentation af årsrapporten retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af aktiviteter.

Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2020

Direktion

---

Peter Morten Andreassen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til kapitalejerne i Vibena ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vibena ApS for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2019 - 30. april 2020 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)

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.

Hørsholm, den 14. september 2020

### **CCH Revision**

Godkendt Revisionsaktieselskab

CVR-nr.: 27 01 54 76

Claus Hansen

Registreret revisor, MNE-nr.: 28695

## **Ledelsesberetning**

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet har i regnskabsåret bestået i udlejning og drift af selskabets ejendom.

### **Udviklingen i regnskabsåret 2019/2020**

Årets resultat opfylder ledelsens forventninger.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Vibena ApS for 2019/2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Dette er selskabets andet regnskabsår. Sammenligningstallene omfatter regnskabsperioden 8. august 2018 - 30. april 2019, svarende til 9 måneder. Sammenligningstallene er derfor ikke direkte sammenlignelige. Anvendt regnskabspraksis er i hovedsagen som følger:

### 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af sammentrækning af posterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning der omfatter lejeindtægter er indregnet som forfalden og periodiseret leje.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter i det væsentligste ejendommens driftsomkostninger samt omkostninger til administration og revisor m.v.

Der er foretaget fuld periodisering af alle væsentlige udgiftsposter.

## Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansiering

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter og amortiserede låneomkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af aktuel 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.

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi fastsat på baggrund af markedsforholdene på balancedagen og er målt ud fra en afkastbaseret beregningsmodel med basis i en på balancedagen skønnet afkastrente.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der foretages individuel vurdering af tilgodehavenderne og nedskrivninger finder sted, hvor det vurderes at være påkrævet.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

### Selskabsskat

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

Udskudt skat måles som forskellen mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettorealisationværdi.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Selskabet indgår i sambeskatning med sit moderselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Resultatopgørelse for 1. maj 2019 - 30. april 2020

Note	(9 mdr.)	
	<u>2019/2020</u>	<u>2018/2019</u>
Lejeindtægter.....	5.154.786	3.879.466
Andre eksterne omkostninger.....	608.265	559.772
<b>Bruttofortjeneste.....</b>	<b>4.546.521</b>	<b>3.319.694</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme....	62.092.538	0
<b>Resultat før finansielle poster.....</b>	<b>66.639.059</b>	<b>3.319.694</b>
1 Finansielle omkostninger.....	948.407	596.080
<b>Resultat før skat.....</b>	<b>65.690.652</b>	<b>2.723.614</b>
2 Skat af årets resultat.....	14.451.939	599.388
<b>Årets resultat.....</b>	<b>51.238.713</b>	<b>2.124.226</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført resultat.....	51.238.713	2.124.226
<b>Disponeret i alt.....</b>	<b>51.238.713</b>	<b>2.124.226</b>

## Balance pr. 30. april 2020

### Aktiver

Note	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</u>
Investeringsejendomme.....	<u>128.000.000</u>	<u>65.463.660</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	<u>128.000.000</u>	<u>65.463.660</u>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>	<u>128.000.000</u>	<u>65.463.660</u>
Andre tilgodehavender.....	<u>0</u>	<u>615.028</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>	<u>0</u>	<u>615.028</u>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<u>1.942.402</u>	<u>5.776.658</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>	<u>1.942.402</u>	<u>6.391.686</u>
<b>Aktiver i alt.....</b>	<u><b>129.942.402</b></u>	<u><b>71.855.346</b></u>

## Balance pr. 30. april 2020

### Passiver

Note	<u>30.04.2020</u>	<u>30.04.2019</u>
4 Virksomhedskapital.....	9.000.000	9.000.000
Overført resultat.....	<u>53.362.939</u>	<u>2.124.226</u>
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b><u>62.362.939</u></b>	<b><u>11.124.226</u></b>
Hensættelse til udskudt skat.....	<u>14.587.391</u>	<u>414.698</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt.....</b>	<b><u>14.587.391</u></b>	<b><u>414.698</u></b>
5 Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	34.880.639	25.171.631
Kortfristet del af langfristet gæld.....	<u>1.249.533</u>	<u>640.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>33.631.106</u></b>	<b><u>24.531.631</u></b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	1.249.533	640.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....	15.334.167	32.116.500
Selskabsskat.....	279.246	184.690
Anden gæld.....	<u>2.498.020</u>	<u>2.843.601</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>19.360.966</u></b>	<b><u>35.784.791</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b><u>52.992.072</u></b>	<b><u>60.316.422</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>	<b><u>129.942.402</u></b>	<b><u>71.855.346</u></b>
6 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser		
7 Personale		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
2018/2019			
Egenkapital primo.....	9.000.000	0	9.000.000
Årets resultat.....		2.124.226	2.124.226
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>9.000.000</u>	<u>2.124.226</u>	<u>11.124.226</u>
2019/2020			
Egenkapital primo.....	9.000.000	2.124.226	11.124.226
Årets resultat.....		51.238.713	51.238.713
<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<u>9.000.000</u>	<u>53.362.939</u>	<u>62.362.939</u>

## Noter

	2019/2020	(9 mdr.) 2018/2019
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Heraf vedrørende tilknyttede virksomheder.....	<b>149.995</b>	<b>87.500</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat.....	279.246	184.690
Forskydning i udskudt skat.....	14.172.693	414.698
<b>Skat af årets resultat.....</b>	<b>14.451.939</b>	<b>599.388</b>

Selskabet har betalt t.dkk 185 i selskabsskat i regnskabsåret.

	Investerings- ejendomme
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo.....	65.463.660
Årets tilgang.....	443.802
Kostpris pr. 30.04.2020.....	65.907.462
Værdiregulering primo.....	0
Årets værdireguleringer.....	62.092.538
Værdiregulering pr. 30.04.2020.....	62.092.538
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30.04.2020.....</b>	<b>128.000.000</b>

Anvendte nøglefaktorer ved beregning af dagsværdi ved brug af afkastbaseret model:

Lejeindtægt.....	tkr. 7.451
Afkastkrav.....	5,6%

Udsving i afkastkravet vil give følgende ejendomsværdi:

Værdi, stigning i krav til afkastprocent på 0,5%.....	117.508.197
Værdi, fald i krav til afkastprocent på 0,5%.....	140.549.020

## 4 Virksomhedskapital

Anpartskapitalen udgør nominelt t.dkk 9.000 og sammensættes af anparter i størrelsen af dkk 1.

## 5 Langfristet gæld

Af langfristet gæld forfalder t.dkk 29.293 efter mere end 5 år.

## Noter

### 6 **Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser**

Aktiver til en bogført værdi på t.dkk 128.000 er stillet til sikkerhed for selskabets finansieringskilder med en restgæld på t.dkk 35.647.

Ved købet er overtaget momsreguleringsforpligtelse, hvoraf resterer t.dkk 62. Forpligtelsen nedskrives løbende, senest i regnskabsåret 2024/2025.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden. Selskabet hæfter solidarisk med modervirksomheden for betaling af sambeskatningens samlede selskabsskat. Selskabet hæfter tillige for kildeskatter med t.dkk 0.

### 7 **Personale**

Selskabet har ikke beskæftiget personale udover direktionen, som ikke har oppebåret vederlag.