
VIVO Ejendomme ApS

Carolinevej 12 C, 2900 Hellerup

Årsrapport for 2018/19

(regnskabsår 20/8 2018 - 31/12 2019)

CVR-nr. 39 79 43 30

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25/6 2020

Christian Lund Hansen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 20. august 2018 - 31. december 2019 7

Balance 31. december 8

Egenkapitalopgørelse 10

Noter til årsregnskabet 11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019 for VIVO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 25. juni 2020

Direktion

Christian Lund Hansen
adm. direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i VIVO Ejendomme ApS

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for VIVO Ejendomme ApS for regnskabsåret 20. august 2018 - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

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 regnskabet". 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Hellerup, den 25. juni 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Thomas Baunkjær Andersen

statsautoriseret revisor

mne35483

Mads Haugegaard Albrechtsen

statsautoriseret revisor

mne45846

Selskabsoplysninger

Selskabet

VIVO Ejendomme ApS
Carolinevej 12 C
2900 Hellerup

CVR-nr.: 39 79 43 30
Regnskabsperiode: 20. august 2018 - 31. december 2019
Stiftet: 20. august 2018
Regnskabsår: 1. regnskabsår
Hjemstedskommune: Hellerup

Direktion

Christian Lund Hansen

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Strandvejen 44
2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje kapitalandele i andre virksomheder samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK (17 måneder) 1.976.125, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK (17 måneder) 1.652.714.

Kapitalberedskabet

Selskabets moderselskaber CLH Invest ApS og SALM Holding ApS har afgivet støtteerklæring om at ville yde selskabetsøkonomisk støtte til og med 31. december 2020, således at selskabets kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med disse forfalder. CLH Invest ApS og SALM Holding ApS har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende andragende TDKK 35.292 pr. 31. december 2019. Med udgangspunkt heri aflægges ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens vurdering at påvirkningen og effekten af COVID-19, ikke i væsentlig grad, vil påvirke selskabets kapitalberedskab og fremtidige indtjeningsforhold.

Der er herudover ikke indtruffet væsentlige begivenheder efter balancedagen.

Resultatopgørelse 20. august 2018 - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> DKK (17 måneder)
Bruttotab		-10.000
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		1.985.922
Finansielle indtægter	3	348.290
Finansielle omkostninger	4	<u>-350.850</u>
Resultat før skat		1.973.362
Skat af årets resultat	5	<u>2.763</u>
Årets resultat		<u>1.976.125</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.985.922
Overført resultat	<u>-9.797</u>
	<u>1.976.125</u>

Balance 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Kapitalandele i dattervirksomheder	6	2.490.818
Tilgodehavender i tilknyttede virksomheder		34.393.943
Finansielle anlægsaktiver		<u>36.884.761</u>
Anlægsaktiver		<u>36.884.761</u>
Udskudt skatteaktiv		2.763
Tilgodehavender		<u>2.763</u>
Likvide beholdninger		<u>66.700</u>
Omsætningsaktiver		<u>69.463</u>
Aktiver		<u>36.954.224</u>

Balance 31. december

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2019</u> DKK
Selskabskapital		50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		1.612.511
Overført resultat		-9.797
Egenkapital		<u>1.652.714</u>
Gæld til associerede virksomheder		<u>35.291.510</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>35.291.510</u>
Anden gæld		<u>10.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.000</u>
Gældsforpligtelser		<u>35.301.510</u>
Passiver		<u>36.954.224</u>
Kapitalberedskab	1	
Begivenheder efter balancedagen	2	
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7	
Anvendt regnskabspraksis	8	

Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	0	50.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	-373.411	0	-373.411
Årets resultat	0	1.985.922	-9.797	1.976.125
Egenkapital 31. december	50.000	1.612.511	-9.797	1.652.714

Noter til årsregnskabet

1 Kapitalberedskab

Selskabets moderselskaber CLH Invest ApS og SALM Holding ApS har afgivet støtteerklæring om at ville yde selskabet økonomisk støtte til og med 31. december 2020, således at selskabets kan betale og afregne sine forpligtelser i takt med disse forfalder. CLH Invest ApS og SALM Holding ApS har endvidere afgivet tilbagetrædelseserklæring for dets tilgodehavende andragende TDKK 36.496 pr. 31. december 2019. Med udgangspunkt heri aflægges ledelsen årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

2 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af COVID-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af COVID-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen (31. december 2019), og udgør derfor en ikke-regulerende begivenhed for virksomheden.

Det er ledelsens vurdering at påvirkningen og effekten af COVID-19, ikke i væsentlig grad, vil påvirke selskabets kapitalberedskab og fremtidige indtjeningsforhold.

Der er herudover ikke indtruffet begivenheder efter balancedagen.

3 Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder

2018/19
DKK
(17 måneder)

348.290

348.290

4 Finansielle omkostninger

Renteomkostninger associerede virksomheder

349.422

Andre finansielle omkostninger

1.428

350.850

5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

Årets udskudte skat

-2.763

-2.763

Noter til årsregnskabet

6 Kapitalandele i dattervirksomheder

Kostpris 20. august	0
Tilgang i årets løb	100.000
Kostpris 31. december	100.000
Værdireguleringer 20. august	0
Årets resultat	1.985.922
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	-373.411
Værdireguleringer 31. december	1.612.511
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	778.307
Regnskabsmæssig værdi 31. december	2.490.818

Kapitalandele i dattervirksomheder specificeres således:

Navn	Hjemsted	Selskabskapital	Stemme- og ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
EL-I ApS	Hellerup	50.000	100%	2.490.818	2.358.619
EL-II ApS	Hellerup	50.000	100%	-778.307	-828.307

Noter til årsregnskabet

2019

DKK

7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser

Selskabet har afgivet en støtte- og tilbagetrædelseserklæring til dattervirksomhederne EL-I ApS og EL-II ApS. Tilbagetrædelseserklæringen er gældende til og med den 31. december 2020.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat i koncernen udgør DKK (17 måneder) 0. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at koncernens hæftelse udgør et større beløb.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIVO Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabet er stiftet den 20. august 2018. Regnskabsperioden omfatter perioden 20. august 2018 til 31. december 2019 og er selskabets første.

Som følge heraf er der ikke sammenligningstal i regnskabet.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK (17 måneder).

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Resultatopgørelsen

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administration mv.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af andre eksterne omkostninger.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat for året under posten ”Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder”.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

I balancen indregnes under posten “Kapitalandele i dattervirksomheder” den forholdsmæssige ejerandel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort med udgangspunkt i dagsværdien af de identificerbare nettoaktiver på anskaffelsestidspunktet med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer eller tab og med tillæg af resterende værdi af eventuelle merværdier og goodwill opgjort på tidspunktet for anskaffelsen af virksomhederne.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til “Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode” under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomhederne.

Dattervirksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til DKK 0. Hvis moderselskabet har en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil som nedskrives på et eventuelt tilgodehavende hos dattervirksomheden.

Øvrige finansielle anlægsaktiver

Øvrige finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavender hos datterselskaber.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.