

# VIVO Ejendomme ApS

Carolinevej 12B, st.  
2900 Hellerup  
CVR-nr. 39 79 43 30

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 11. april 2024

**Dirigent**

---

Christian Lund Hansen

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledelsespåtegning

---

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for VIVO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 11. april 2024

## Direktionen

Christian Lund Hansen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejerne i VIVO Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VIVO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Revisors erklæring

---

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Søborg, den 11. april 2024

### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

# Ledelsesberetning

---

## Selskabsoplysninger

VIVO Ejendomme ApS  
Carolinevej 12B, st.  
2900 Hellerup

CVR-nr.	39 79 43 30
Stiftelsesdato:	20. august 2018
Hjemstedskommune:	Gentofte
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

## Direktion

Christian Lund Hansen

## Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 11. april 2024 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Beretning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2023, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

### **Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-12.600</b>	<b>-14.002</b>
1 Personaleomkostninger	-1.353.611	-1.222.276
<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>-1.366.211</b>	<b>-1.236.278</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.349.204	47.377.943
2 Finansielle indtægter	1.444.722	1.643.091
3 Finansielle omkostninger	-1.567.443	-1.857.813
<b>Resultat før skat</b>	<b>-139.728</b>	<b>45.926.943</b>
4 Skat af årets resultat	165.057	-26.759
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b><u>25.329</u></b>	<b><u>45.900.184</u></b>
<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	1.349.204	
Overført resultat til næste år	-1.323.875	
<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b><u>25.329</u></b>	



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	107.696.300	106.347.096
Langfristede tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>12.454.056</u>	<u>42.720.364</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>120.150.356</u></b>	<b><u>149.067.460</u></b>
 <b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>120.150.356</u></b>	 <b><u>149.067.460</u></b>
 Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	 <u>165.057</u>	 <u>127.813</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>165.057</u></b>	<b><u>127.813</u></b>
 Likvide beholdninger	 <u>576.045</u>	 <u>4.797.061</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	 <b><u>741.102</u></b>	 <b><u>4.924.874</u></b>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <b><u>120.891.458</u></b>	 <b><u>153.992.334</u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	107.596.300	106.247.096
Overført resultat	-1.640.201	-316.326
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b><u>106.006.099</u></b>	<b><u>105.980.770</u></b>
6 Gæld til kapitalinteressenter (langfristede)	<u>14.337.768</u>	<u>47.777.862</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>14.337.768</u></b>	<b><u>47.777.862</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.500	12.500
Gæld til tilknyttede virksomheder	456.925	174.261
Anden gæld	<u>78.166</u>	<u>46.941</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>547.591</u></b>	<b><u>233.702</u></b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT</b>	<b><u>14.885.359</u></b>	<b><u>48.011.564</u></b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b><u>120.891.458</u></b>	<b><u>153.992.334</u></b>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	50.000	50.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode</b>		
Saldo primo	106.247.096	61.185.693
Årets resultat	1.349.204	45.061.403
<b>Saldo ultimo</b>	<b>107.596.300</b>	<b>106.247.096</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	-316.326	-1.155.107
Årets resultat	-1.323.875	838.781
<b>Saldo ultimo</b>	<b>-1.640.201</b>	<b>-316.326</b>

## Noter

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gager og lønninger	1.351.339	1.220.863
Andre omkostninger til social sikring	2.272	1.413
	<u>1.353.611</u>	<u>1.222.276</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	<u>1.444.722</u>	<u>1.643.091</u>
	<u>1.444.722</u>	<u>1.643.091</u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	6.937	6.702
Øvrige finansielle omkostninger	<u>600</u>	<u>13.501</u>
	<u>7.537</u>	<u>20.203</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-165.057	-127.813
Årets regulering af udskudt skat	0	154.572
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-165.057</u>	<u>26.759</u>

Selskabet har et uudnyttet skatteaktiv på 508 t.kr., som ud fra en konkret vurdering ikke er indregnet i balancen.

## Noter

	2023 kr.
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>	
Kostpris primo	100.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>100.000</b>
Op- og nedskrivninger primo	106.247.096
Andel af årets resultat, netto	1.349.204
<b>Op- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>107.596.300</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>107.696.300</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder består af:

	Ejerandel	Selskabs- kapital	Selskabets andel af	
			Egenkapital kr.	Årets resultat kr.
EL-I ApS	100%	50.000	13.800.467	326.477
EL-II ApS	100%	50.000	93.895.833	1.022.727
			<b>107.696.300</b>	<b>1.349.204</b>
			Gæld i alt 31.12.2023	Restgæld efter 5 år
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>Afdrag 2024</b>	<b>Langfristet del</b>	
Gæld til kapitalinteressenter	14.337.768	0	14.337.768	0
	<b>14.337.768</b>	<b>0</b>	<b>14.337.768</b>	<b>0</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernvirksomheder. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige koncernvirksomheder for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, rente og royalties udgør 0 kr. pr. 31.12.2023. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomst og kildeskat mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har meddelt datterselskaberne EL-I ApS og EL-II ApS støtte frem til 31. december 2024.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VIVO Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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 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.

### Resultatopgørelse

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### 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

#### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af resultat i tilknyttede virksomheder efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 koncernselskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem selskaberne i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### Balance

#### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelseshæftigheden med fradrag af afskrivninger på koncerngoodwill og udloddet udbytte.

#### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder, samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Lund Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lund Hansen

Direktør

ID: 09564341-09f3-49f4-8df5-9a8c6fd7f854

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:35:36

Underskrevet med MitID



## Christian Lund Hansen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Christian Lund Hansen

Dirigent

ID: 09564341-09f3-49f4-8df5-9a8c6fd7f854

Tidspunkt for underskrift: 15-04-2024 kl.: 11:35:36

Underskrevet med MitID



## Morten Thornberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b

Tidspunkt for underskrift: 16-04-2024 kl.: 12:37:13

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 6c18e3yzhPt251700613

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).