

# VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS

Torvet 1, 9640 Farsø  
CVR-nr. 28 14 61 08

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 24.02.16

Peter Tolstrup  
Dirigent



---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 16

---

---

**Selskabet**

---

VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS  
Torvet 1  
9640 Farsø  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 28 14 61 08

---

**Direktion**

---

Peter Tolstrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Den Jyske Sparekasse  
Spar Nord Bank

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 24. februar 2016

**Direktionen**

Peter Tolstrup

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

### Til kapitalejerne i VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 24. februar 2016

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af kontorlokaler med tilhørende servicefaciliteter i Vækstcenter Vesthimmerland med mål om at fremme erhvervsudviklingen i Vesthimmerland.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK -19.910 mod DKK 72.345 for tiden 01.01.14 - 31.12.14.

Der har været en lejer af hele ejendommen i alle 12 måneder på nær 28.07.15 - 24.07.15. De løbende omkostninger er holdt på et realistisk niveau, undtagen vedligeholdelse af ejendommen, som er ekstra stor i året pga. udskiftning af lejer. Efter renteomkostninger er realiseret et mindre underskud. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.840.900.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende, men forventer, at det bliver bedre næste år, idet den nuværende lejer har bundet sig for lejemålet i flere år, og vedligeholdelsesomkostningerne forventes at være minimale de kommende år.

Ved vurderingen af selskabets økonomiske stilling skal tages behørigt hensyn til, at der er indbetalt DKK 420.000 i ansvarlig lånekapital, samt at der under langfristede gældsforpligtelser er indregnet DKK 1.015.219 som resterende amortisering af tilskud. Selskabets gældsforpligtelser er reduceret med t.DKK 81 i regnskabsåret 2015.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

	2015 DKK	2014 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>321.813</b>	<b>427.400</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-122.891	-122.769
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>198.922</b>	<b>304.631</b>
Andre finansielle omkostninger	-218.832	-232.286
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.910</b>	<b>72.345</b>
Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-19.910</b>	<b>72.345</b>

**Forslag til resultatdisponering**

Overført resultat	-19.910	72.345
<b>I alt</b>	<b>-19.910</b>	<b>72.345</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Grunde og bygninger	3.684.075	3.783.412
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.684.075</b>	<b>3.783.412</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.684.075</b>	<b>3.783.412</b>
	Udskudt skatteaktiv	75.000	75.000
	Andre tilgodehavender	4.308	0
	Periodeafgrænsningsposter	8.240	14.568
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>87.548</b>	<b>89.568</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>87.548</b>	<b>89.568</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.771.623</b>	<b>3.872.980</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	230.000	230.000
	Overført resultat	-2.070.900	-2.050.990
<b>1</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.840.900</b>	<b>-1.820.990</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	1.622.390	1.728.696
	Periodeafgrænsningsposter	1.015.219	1.049.344
	Anden gæld	112.238	0
<b>2</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.749.847</b>	<b>2.778.040</b>
<b>2</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	108.000	102.000
	Gæld til kreditinstitutter	2.334.676	2.339.757
	Anden gæld	0	54.173
	Periodeafgrænsningsposter	420.000	420.000
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.862.676</b>	<b>2.915.930</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.612.523</b>	<b>5.693.970</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.771.623</b>	<b>3.872.980</b>

3 Eventualaktiver

4 Sikkerhedsstillelser

5 Kontraktlige forpligtelser

**GENERELT**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører uanset betalingstidspunktet.

**Andre eksterne omkostninger**

Heri indregnes omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	40	0

Bygninger afskrives over en længere periode end lejeperioden, idet selskabet har ret til at forlænge lejekontrakten på grunden for 5 år af gangen. Samtidig sker løbende indtægtsførsel af det modtagne tilskudsbeløb på DKK 1.365.000, der ligeledes indtægtsføres over 40 år.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Der sker afskrivning af materielle anlægsaktiver samt amortisering af Leader+ tilskud fra og med 1. oktober 2005.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

### Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

### **Gældsforpligtelser**

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles ligeledes til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**1. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>		
Saldo pr. 01.01.14	230.000	-2.123.335
Forslag til resultatdisponering	0	72.345
Saldo pr. 31.12.14	230.000	-2.050.990

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	230.000	-2.050.990
Forslag til resultatdisponering	0	-19.910
Saldo pr. 31.12.15	230.000	-2.070.900

**2. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	108.000	1.155.000	1.730.390	1.830.696
Periodeafgrænsningsposter	34.125	2.095.000	1.015.219	1.049.344
Anden gæld	0	420.000	112.238	0
I alt	142.125	3.670.000	2.857.847	2.880.040

**3. Eventualaktiver**

Ud over den indregnede værdi af udskudt skatteaktiv er der et yderligere udskudt skatteaktiv på t.DKK 395, der ikke er indregnet i balancen.

#### 4. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til FIH Erhvervsbank, DKK 1.756.302, er tinglyst pant på DKK 2.400.000 i ejendomme Torvet 1, Farsø.

Ud over prioritetsgælden er der til sikkerhed for gæld til Den Jyske Sparekasse på 1,2 mio. DKK og Spar Nord Bank på 1,15 mio. DKK tinglyst ejerpantebrev på samlet 3,0 mio. DKK med pant i bygninger på lejet grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.15 udgør 3,7 mio. DKK.

#### 5. Kontraktlige forpligtelser

Selskabet har indgået operationel lejeaftale på 336 kvm grund, med en restløbetid på 19 år og en gennemsnitlig ydelse pr. år på DKK 6.720. Den samlede forpligtelse udgør således i alt DKK 127.680.