

# VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS

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

## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 31.01.18

Peter Tolstrup  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 17

---

---

**Selskabet**

---

VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS  
Torvet 1  
9640 Farsø  
Telefon: 98 63 16 86  
Hjemsted: Vesthimmerland  
CVR-nr.: 28 14 61 08  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Peter Tolstrup

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitutter**

---

Spar Nord Bank  
Den Jyske Sparekasse

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 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 og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Farsø, den 31. januar 2018

**Direktionen**

Peter Tolstrup

# Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

## Til kapitalejeren i VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for VIVA - Vækstcenter Vesthimmerland ApS for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Farsø, den 31. januar 2018

### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Ole Hosbond Poulsen

Statsaut. revisor

MNE-nr. 26695

**Væsentligste aktiviteter**

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

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 184.450 mod DKK 126.990 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK -1.529.459.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Der har været en lejer af ejendommen i alle 12 måneder. De løbende omkostninger er holdt på et realistisk niveau. Efter renteomkostninger er realiseret et pænt overskud.

Ved vurdering 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 946.969 som resterende amortisering af tilskud. Selskabets gældsforpligtelser er reduceret med DKK 258.174 i regnskabsåret 2017.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>411.288</b>	<b>398.716</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-57.483	-89.233
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>353.805</b>	<b>309.483</b>
Finansielle omkostninger	-194.355	-207.493
<b>Resultat før skat</b>	<b>159.450</b>	<b>101.990</b>
Skat af årets resultat	25.000	25.000
<b>Årets resultat</b>	<b>184.450</b>	<b>126.990</b>

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	184.450	126.990
<b>I alt</b>	<b>184.450</b>	<b>126.990</b>



**AKTIVER**

	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
Grunde og bygninger	3.469.109	3.560.717
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.469.109</b>	<b>3.560.717</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.469.109</b>	<b>3.560.717</b>
Udskudt skatteaktiv	125.000	100.000
Andre tilgodehavender	0	7.226
Periodeafgrænsningsposter	7.856	7.746
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>132.856</b>	<b>114.972</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>132.856</b>	<b>114.972</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.601.965</b>	<b>3.675.689</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	230.000	230.000
	Overført resultat	-1.759.459	-1.943.909
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-1.529.459</b>	<b>-1.713.909</b>
1	Ansvarlig lånekapital	420.000	420.000
1	Gæld til realkreditinstitutter	1.390.211	1.508.969
1	Deposita	112.238	112.238
1	Anden gæld	912.844	946.969
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.835.293</b>	<b>2.988.176</b>
1	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	155.125	149.125
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.141.006	2.250.797
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	1.500
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.296.131</b>	<b>2.401.422</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.131.424</b>	<b>5.389.598</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>3.601.965</b>	<b>3.675.689</b>
2	Eventualaktiver		
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17		
Saldo pr. 01.01.17	230.000	-1.943.909
Forslag til resultatdisponering	0	184.450
Saldo pr. 31.12.17	230.000	-1.759.459

## 1. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Ansvarlig lånekapital	0	420.000	420.000	420.000
Gæld til realkreditinstitutter	121.000	857.000	1.511.211	1.623.969
Deposita	0	0	112.238	112.238
Anden gæld	34.125	776.344	946.969	981.094
I alt	155.125	2.053.344	2.990.418	3.137.301

## 2. Eventualaktiver

Ud over den indregnede værdi af udskudt skatteaktiv er der et yderligere udskudt skatteaktiv på t.DKK 287, der ikke er indregnet i balancen.

## 3. Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået operationel lejeaftale på 336 kvm grund, med en restløbetid på 17 år og en gennemsnitlig ydelse pr. år på DKK 6.720. Den samlede forpligtelse udgør således i alt DKK 114.240.

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til Spar Nord Bank t.DKK 1.532 er tinglyst pant på t.DKK 2.400 i ejendommen Torvet 1, Farsø.

Ud over prioritetsgælden er der til sikkerhed for gæld til Den Jyske Sparekasse på t.DKK 1.065 og Spar Nord bank på t.DKK 1.076 tinglyst ejerpantebrev på samlet t.DKK 3.000 med pant i bygninger på lejet grund, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.17 udgør t.DKK 3.469.

## 5. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Ændring i regnskabsmæssige skøn

Selskabet har ændret i regnskabsmæssige skøn på følgende områder:

#### *Revurdering af brugstider og restværdier på materielle anlægsaktiver*

Brugstid og restværdi for ejendommen er blevet revurderet i indeværende regnskabsår. Afskrivningsperioden for ejendommen er ændret fra 40 år til 50 år, dette medfører at årets afskrivninger på ejendommen er faldet med t.DKK 32. Ændringen indebærer derfor en positiv påvirkning af årets resultat for 2017 på t.DKK 32. Pr. 31.12.17 forøges egenkapitalen med t.DKK 32, og balancesummen forøges med t.DKK 32 som følge af det ændrede skøn. Ændringen af det regnskabsmæssige skøn er indregnet under grunde og bygninger i balancen og under afskrivninger i resultatopgørelsen i overensstemmelse med det oprindelige skøn.

### 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.

**5. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

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

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Bygninger	50	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 7	0

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

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med en kostpris på under DKK 13.200 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger af materielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

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

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Kostprisen for et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### 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.



## 5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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.

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.

### Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

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 til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.