

# Vivaros ApS

Sandagervej 5, 8960 Randers SØ  
CVR-nr. 32 94 67 20

## Årsrapport for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 30.06.16

Carl Damgaard Nielsen  
Dirigent

---

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.            | 3       |
| Ledespåtegning                      | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                   | 7       |
| Resultatopgørelse                   | 8       |
| Balance                             | 9 - 10  |
| Anvendt regnskabspraksis            | 11 - 14 |
| Noter                               | 15 - 16 |

---

---

**Selskabet**

---

Vivaros ApS  
Sandagervej 5  
8960 Randers SØ  
Hjemsted: Randers SØ  
CVR-nr.: 32 94 67 20

---

**Direktion**

---

Carl Damgaard Nielsen  
Bodil Bjerre Nielsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 for Vivaros ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers SØ, den 20. juni 2016

**Direktionen**

Carl Damgaard Nielsen

Bodil Bjerre Nielsen

**Til kapitalejeren i Vivaros ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Vivaros ApS for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.04.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.05.15 - 30.04.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 20. juni 2016

#### **Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Carsten Andersen  
Statsaut. revisor

**Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i som næringsdrivende med køb og salg af fast ejendom at eje, udvikle og videresælge fast ejendom samt direkte eller indirekte at drive anden virksomhed, der efter direktionens skøn er forbundet hermed.

**Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.05.15 - 30.04.16 udviser et resultat på DKK 8.132.773 mod DKK 29.819.145 for tiden 01.01.14 - 30.04.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 52.669.433.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

|  | 2015/16           | 01.01.14          |
|--|-------------------|-------------------|
| Note   | DKK               | DKK               |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                     | <b>9.579.515</b>  | <b>12.411.813</b> |
| 1 Personaleomkostninger                                      | 0                 | -699.435          |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>                    | <b>9.579.515</b>  | <b>11.712.378</b> |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver            | 0                 | -13.725           |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme                 | 4.527.765         | 34.281.363        |
| Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme | -698.060          | -1.539.208        |
| <b>Resultat af primær drift</b>                              | <b>13.409.220</b> | <b>44.440.808</b> |
| Andre finansielle indtægter                                  | 180               | 3.662             |
| Andre finansielle omkostninger                               | -4.264.039        | -6.106.821        |
| <b>Resultat før skat</b>                                     | <b>9.145.361</b>  | <b>38.337.649</b> |
| 2 Skat af årets resultat                                     | -1.012.588        | -8.518.504        |
| <b>Årets resultat</b>  | <b>8.132.773</b>  | <b>29.819.145</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                       |                   |                   |
| Overført resultat  | 8.132.773         | 29.819.145        |
| <b>I alt</b>   | <b>8.132.773</b>  | <b>29.819.145</b> |



| <b>AKTIVER</b> |                                       | 30.04.16           | 30.04.15           |
|----------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                |                                       | DKK                | DKK                |
| Note           |                                       |                    |                    |
|                | Investeringsejendomme                 | 237.862.000        | 232.415.451        |
| 3              | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b> | <b>237.862.000</b> | <b>232.415.451</b> |
|                | <b>Anlægsaktiver i alt</b>            | <b>237.862.000</b> | <b>232.415.451</b> |
|                | Andre tilgodehavender                 | 5.942              | 151.010            |
|                | Periodeafgrænsningsposter             | 134.793            | 83.340             |
|                | <b>Tilgodehavender i alt</b>          | <b>140.735</b>     | <b>234.350</b>     |
|                | <b>Likvide beholdninger</b>           | <b>798.267</b>     | <b>651.015</b>     |
|                | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>        | <b>939.002</b>     | <b>885.365</b>     |
|                | <b>Aktiver i alt</b>                  | <b>238.801.002</b> | <b>233.300.816</b> |

|                 |  | 30.04.16           | 30.04.15           |
|-----------------|--|--------------------|--------------------|
|                 |  | DKK                | DKK                |
| <b>PASSIVER</b> |  |                    |                    |
| Note            |  |                    |                    |
|                 | Selskabskapital                                    | 500.000            | 500.000            |
|                 | Overført resultat                                  | 52.169.433         | 44.036.660         |
| 4               | <b>Egenkapital i alt</b>                           | <b>52.669.433</b>  | <b>44.536.660</b>  |
|                 | Hensættelser til udskudt skat                      | 9.807.000          | 9.977.000          |
|                 | <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                | <b>9.807.000</b>   | <b>9.977.000</b>   |
|                 | Gæld til realkreditinstitutter                     | 135.845.649        | 137.646.702        |
| 5               | <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>135.845.649</b> | <b>137.646.702</b> |
| 5               | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6.493.000          | 4.400.000          |
|                 | Gæld til kreditinstitutter                         | 13.441.674         | 18.985.976         |
|                 | Modtagne forudbetalinger fra kunder                | 2.031.428          | 2.081.697          |
|                 | Deposita   | 2.940.227          | 2.843.250          |
|                 | Gæld til tilknyttede virksomheder                  | 12.770.039         | 10.486.618         |
|                 | Selskabsskat                                       | 1.182.588          | 1.316.846          |
|                 | Anden gæld   | 1.101.934          | 1.026.067          |
|                 | Periodeafgrænsningsposter                          | 518.030            | 0                  |
|                 | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>       | <b>40.478.920</b>  | <b>41.140.454</b>  |
|                 | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                    | <b>176.324.569</b> | <b>178.787.156</b> |
|                 | <b>Passiver i alt</b>                              | <b>238.801.002</b> | <b>233.300.816</b> |

6 Sikkerhedsstillelser

## 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## 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 videregående salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

**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.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

**Egenkapital**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

**Hensatte forpligtelser****Aktuelle og udskudte skatter**

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

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**

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.

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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.

### **Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

|         |          |
|---------|----------|
|         | 01.01.14 |
| 2015/16 | 30.04.15 |
| DKK     | DKK      |

### 1. Personaleomkostninger

|                                       |   |         |
|---------------------------------------|---|---------|
| Lønninger                             | 0 | 615.383 |
| Pensioner                             | 0 | 66.483  |
| Andre omkostninger til social sikring | 0 | 17.569  |
| I alt                                 | 0 | 699.435 |

### 2. Skatter

|                     |           |           |
|---------------------|-----------|-----------|
| Årets aktuelle skat | 1.182.588 | 1.316.846 |
| Årets udskudte skat | -170.000  | 7.201.658 |
| I alt               | 1.012.588 | 8.518.504 |

### 3. Materielle anlægsaktiver

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en afkastprocent på 4,3. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der har ikke været anvendt eksternt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

**4. Egenkapital**

| Beløb i DKK                                     | Selskabs-<br>kapital | Overført<br>resultat |
|---|----------------------|----------------------|
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 30.04.15</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.01.14                              | 500.000              | 14.217.515           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 29.819.145           |
| Saldo pr. 30.04.15                              | 500.000              | 44.036.660           |
| <i>Egenkapitalopgørelse 01.05.15 - 30.04.16</i> |                      |                      |
| Saldo pr. 01.05.15                              | 500.000              | 44.036.660           |
| Forslag til resultatdisponering                 | 0                    | 8.132.773            |
| Saldo pr. 30.04.16                              | 500.000              | 52.169.433           |

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**5. Gældsforpligtelser**

| Beløb i DKK                    | Afdrag<br>første år | Restgæld<br>efter 5 år | Gæld i alt<br>30.04.16 | Gæld i alt<br>30.04.15 |
|--------------------------------|---------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 6.493.000           | 117.165.000            | 142.338.649            | 142.046.702            |

**6. Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 142.339 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 237.862.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 103.000, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 237.862. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.