

## **Vivenda Ejendomme ApS**

**Østergade 18, 5610 Assens**

**CVR-nr. 34 20 99 95**

**Årsrapport for 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 29. juni 2021

---

Morten Nørregaard  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Vivenda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 21. juni 2021

### Direktion

Morten Nørregaard

Camilla Skovsende Madsen

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

### *Til kapitalejerne i Vivenda Ejendomme ApS*

Vi har udført review af årsregnskabet for Vivenda Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### **Konklusion**

Ved det udførte review 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. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

Odense, den 21. juni 2021

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne3901

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Vivenda Ejendomme ApS Østergade 18 5610 Assens CVR-nr.: 34 20 99 95 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020 Hjemsted: Assens kommune
Direktion	Morten Nørregaard Camilla Skovsende Madsen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at formidle fast ejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et overskud på kr. 1.300.188, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 2.104.208.

I regnskabsåret er der sket udbrud af COVID19 som følge af spredningen af Coronavirus. Det vurderes at selskabet ikke er væsentligt påvirket af udbruddet. Om end det er i et tidligt stadie at vurdere effekterne heraf, er det ledelsens vurdering, at udbruddet ikke vil resultere i væsentlige økonomiske konsekvenser for det kommende regnskabsår.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>3.942.786</b>	<b>3.831</b>
Personaleomkostninger	1	-2.248.724	-2.300
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-23.269	-27
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.670.793</b>	<b>1.504</b>
Finansielle indtægter	2	16.989	15
Andre finansielle omkostninger		-23.818	-20
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.663.964</b>	<b>1.499</b>
Skat af årets resultat	3	-363.776	-338
<b>Årets resultat</b>		<b>1.300.188</b>	<b>1.161</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		1.300.000	1.000
Overført resultat		188	161
		<b>1.300.188</b>	<b>1.161</b>



## Balance 31. december

	Note	2020	2019
		kr.	t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.306.196	1.918
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	1
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>2.306.196</b>	<b>1.919</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>2.306.196</b>	<b>1.919</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		315.734	351
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		224.311	813
Andre tilgodehavender		1.092.106	48
Selskabsskat		36.224	10
Periodeafgrænsningsposter		48.210	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.716.585</b>	<b>1.222</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.430.776</b>	<b>110</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>3.147.361</b>	<b>1.332</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.453.557</b>	<b>3.251</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80
Overført resultat		724.208	724
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.300.000	1.000
<b>Egenkapital</b>		<b>2.104.208</b>	<b>1.804</b>
Gæld til realkreditinstitutter		347.853	422
Anden gæld		1.230	68
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>349.083</b>	<b>490</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.069	75
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.090.000	365
Leverandører af varer og tjenesteydelser		130.069	96
Gæld til associerede virksomheder		83.990	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		19.182	10
Anden gæld		1.601.956	411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.000.266</b>	<b>957</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.349.349</b>	<b>1.447</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.453.557</b>	<b>3.251</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	724.020	1.000.000	1.804.020
Betalt ordinært udbytte	0	0	-1.000.000	-1.000.000
Årets resultat	0	188	1.300.000	1.300.188
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>80.000</b>	<b>724.208</b>	<b>1.300.000</b>	<b>2.104.208</b>

## Noter

	2020	2019
	kr.	t.kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	1.988.070	1.964
Pensioner	148.895	141
Andre omkostninger til social sikring	53.783	46
Andre personaleomkostninger	57.976	149
	<b>2.248.724</b>	<b>2.300</b>
	<hr/>	<hr/>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	7	6
	<hr/>	<hr/>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	16.989	15
	<b>16.989</b>	<b>15</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	363.776	338
	<b>363.776</b>	<b>338</b>
	<hr/>	<hr/>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	1.975.497	49.300	37.000
Tilgang i årets løb	408.854	0	0
Kostpris 31. december	<u>2.384.351</u>	<u>49.300</u>	<u>37.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	56.601	47.585	37.000
Årets afskrivninger	21.554	1.715	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>78.155</u>	<u>49.300</u>	<u>37.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>2.306.196</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar	Gæld 31. december	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter	496.846	422.922	75.069	56.302
Anden gæld	68.119	1.230	0	0
	<u>564.965</u>	<u>424.152</u>	<u>75.069</u>	<u>56.302</u>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, t.kr. 423, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2020 udgør t.kr. 1.253.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev for i alt t.kr. 685 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Gældsforpligtelsen andrager pr. 31/12 2020 kr. 0.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vivenda Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Personaleomkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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



## Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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