

## ÅRSRAPPORT 2017/18

VIVA Huse A/S  
Ørstedsvvej 7  
8600 Silkeborg

CVR nr. 37519766

**Indberetter:**

Stepsto A/S  
Juelstrupparken 10 A  
9530 Støvring

**Fremlagt og godkendt**

på den ordinære generalforsamling den 1. marts 2019

**Dirigent**

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

# Indholdsfortegnelse

---

## Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------	---

## Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 31. december 2018	11
Balance pr. 31. december 2018	12
Noter	14

# Ledespåtegning

---

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.17 - 31.12.18 for VIVA Huse A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 - 31.12.18.

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

Vi anser, at betingelserne for at undlade revision, fortsat er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Støvring, den 1. marts 2019

## Direktion:

Niels Anders Olin Nygaard  
Direktør

## Bestyrelse:

Jonas Dørken  
Formand

Niels Anders Olin Nygaard

Søren Krogh Gæmelke

Christopher Stensbjerg

# Selskabsoplysninger

---

## Selskabet

VIVA Huse A/S  
Ørstedsvvej 7  
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 37519766  
Stiftelsesdato: 7. marts 2016  
Hjemsted: Silkeborg Kommune  
Regnskabsår: 1. juli - 31. december

## Bestyrelse

Jonas Dørken  
Niels Anders Olin Nygaard  
Søren Krogh Gæmelke  
Christopher Stensbjerg

## Direktion

Niels Anders Olin Nygaard  
Direktør

# Ledelsesberetning

---

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at købe, sælge og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 1. juli 2017 - 31. december 2018 udviser et resultat på DKK 13.500 mod DKK 17.479 for tiden 1. juli 2016 - 31. december 2017.

Balancen viser ultimo en egenkapital på DKK 1.085.979.

Ledelsen forventer en positiv udvikling i de kommende år da selskabet er i en opstartsface.

## Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for VIVA Huse A/S for 2017/18 aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste 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.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### Leasingkontrakter

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing) indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning til opgjort kostpris svarende til dagsværdien eller (hvis lavere) til nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregningen af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

Alle øvrige leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasing- og lejeaftaler oplyses under eventualposter m.v.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpemidler samt andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi, og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

# Anvendt regnskabspraksis

---

## **Omkostninger til råvarer og hjælpemidler**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter årets forbrug af råvare og hjælpematerialer med tillæg af eventuelle forskydninger i lagerbeholdninger, herunder evt. svind.

## **Andre driftsindtægter og -omkostninger**

Andre driftsindtægter og omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktiviteter, herunder fortjeneste og ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## **Andre eksterne omkostninger**

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

## **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

## **Af- og nedskrivninger**

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

	<b>Brugstid</b>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

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

## **Finansielle poster**

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

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostninger og henholdsvis finansiel 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

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles i 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

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Investeringsejendomme indregnes ved første måling til kostpris og reguleres herefter løbende til dagsværdi. Regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdi opgøres ud fra en måling baseret på en afkastbaseret model. Værdien opgøres med baggrund i ejendommens forventede driftsafkast før renter og et forrentningskrav, der er fastsat på basis af det generelle renteniveau og individuelle forhold for den enkelte ejendom. De individuelle forhold vedrører ejendommens beliggenhed, type, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter, ejendommens anvendelsesmuligheder samt udbud og efterspørgsel.

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter 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.

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

Gevinster eller tab med afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktier, 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

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, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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.

### **Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde med fradrag af foretagne acontofaktureringer på det enkelte igangværende arbejde.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte igangværende arbejder. Færdiggørelsesgraden for det enkelte igangværende arbejde beregnes normalt som forholdet mellem det anvendte ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug. For enkelte igangværende arbejder, hvor ressourceforbruget ikke kan anvendes som grundlag, er der i stedet benyttet forholdet mellem afsluttede delaktiviteter og de samlede delaktiviteter for det enkelte igangværende arbejde.

### **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 og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent. 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.

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.

## 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli 2017 - 31. december 2018

Note	2017/18	2016/17
Bruttofortjeneste/-tab	1.380.888	79.000
1. Personaleomkostninger	-1.310.045	0
Af- og nedskrivninger	-39.783	0
Andre driftsomkostninger	-20.000	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>11.060</b>	<b>79.000</b>
Finansielle omkostninger	6.248	-56.591
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>17.308</b>	<b>22.409</b>
2. Skat af årets resultat	-3.808	-4.930
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>13.500</b>	<b>17.479</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	13.500	17.479
<b>Disponeret i alt</b>	<b>13.500</b>	<b>17.479</b>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>AKTIVER</b>		
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Investeringsejendomme	0	1.950.050
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	263.967	0
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>263.967</u>	<u>1.950.050</u>
 <b>Anlægsaktiver i alt</b>	 <u>263.967</u>	 <u>1.950.050</u>
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
<b>Tilgodehavender</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.140.012	0
Igangværende arbejder for fremmed regning	2.519.310	75.000
Andre tilgodehavender	583.489	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>4.242.811</u>	<u>75.000</u>
 Likvide beholdninger	 0	 194.080
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>194.080</u>
 <b>Omsætningsaktiver i alt</b>	 <u>4.242.811</u>	 <u>269.080</u>
 <b>AKTIVER I ALT</b>	 <u>4.506.778</u>	 <u>2.219.130</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	2017/18	2016/17
<b>PASSIVER</b>		
3. <b>EGENKAPITAL</b>		
Virksomhedskapital	743.243	50.000
Overkurs ved emission	306.757	5.000
Overført resultat	35.979	17.479
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.085.979</b>	<b>72.479</b>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>		
Hensættelser til udskudt skat	546.462	4.930
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>546.462</b>	<b>4.930</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>		
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser	211.885	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>211.885</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser	34.883	0
Gæld til pengeinstitutter	1.013.029	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.579.532	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	2.141.721
Anden gæld	35.008	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.662.452</b>	<b>2.141.721</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.874.337</b>	<b>2.141.721</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>4.506.778</b>	<b>2.219.130</b>

## Noter

	2017/18	2016/17			
<b>1. Personaleomkostninger</b>					
Gennemsnitlig antal fuldtidsbeskæftigede	3	0			
Lønninger	1.256.953	0			
Andre omkostninger til social sikring	53.092	0			
	<u>1.310.045</u>	<u>0</u>			
<b>2. Skat af årets resultat</b>					
Skat af årets resultat	537.724	0			
Regulering af udskudt skat	-541.532	-4.930			
	<u>-3.808</u>	<u>-4.930</u>			
	<b>Selskabs-</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Overført</b>	<b>Udbytte</b>	<b>I alt</b>
	<b>kapital</b>	<b>ved</b>	<b>resultat</b>		
		<b>emission</b>			
<b>3. EGENKAPITAL</b>					
Egenkapital, primo	50.000	0	22.479	0	72.479
Kapitaludvidelse	693.243	306.757	0	0	1.000.000
Resultatdisponering	0	0	13.500	0	13.500
<b>Egenkapital, ultimo</b>	<u>743.243</u>	<u>306.757</u>	<u>35.979</u>	<u>0</u>	<u>1.085.979</u>