

ÅRSRAPPORT 2019

VIVA Invest X ApS

Ørstedsvej 7
8600 Silkeborg

CVR nr. 39354411

Indberetter:

STEPTO A/S
Juelstrupparken 10 A
9530 Støvring

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 20. marts 2020

Dirigent

Lars Søgaard



Genvej til økonomisk overblik

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
-------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for VIVA Invest X ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 20. marts 2020

Direktion:

Jonas Dørken
Direktør

Christopher Stensbjerg
Direktør

Selskabsoplysninger

Selskabet

VIVA Invest X ApS
Ørstedsvvej 7
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 39354411
Stiftelsesdato: 15. februar 2018
Hjemsted: Silkeborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jonas Dørken
Christopher Stensbjerg

Bankforbindelse

Den Jyske Sparekasse
Østergade 21
7430 Ikast

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
20. marts 2020, på selskabet adresse.

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i ejendomme samt andre dertil knyttede investeringer efter ledelsens nærmere bestemmelse.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på -492.753 kr. mod -237.989 kr. for tiden 15.02.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på 813.742 kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIVA Invest X ApS for 2019 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.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, administration mv.

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:

	Brugstid
Investerings ejendomme	40 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

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger. Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansielle omkostninger og henholdsvis finansiell indtægt.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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. Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles efterfølgende i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	2018
Bruttofortjeneste/-tab	-38.320	81.294
Andre finansielle omkostninger	<u>-593.415</u>	<u>-386.408</u>
Ordinært resultat før skat	<u>-631.735</u>	<u>-305.114</u>
1. Skat af årets resultat	<u>138.982</u>	<u>67.125</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-492.753</u></u>	<u><u>-237.989</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-492.753</u>	<u>-237.989</u>
Disponeret i alt	<u><u>-492.753</u></u>	<u><u>-237.989</u></u>

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
Materielle anlægsaktiver		
Investeringsejendomme	24.115.000	14.009.319
Materielle anlægsaktiver i alt	24.115.000	14.009.319
 Anlægsaktiver i alt	24.115.000	14.009.319
 OMSÆTNINGSAKTIVER		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	31.724	232.519
Krav på indbetaling af selskabskapital	125.634	0
Tilgodehavender i alt	157.358	232.519
 Omsætningsaktiver i alt	157.358	232.519
 AKTIVER I ALT	24.272.358	14.241.838

Balance pr. 31. december

Note	2019	2018
PASSIVER		
2. EGENKAPITAL		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for opskrivninger	1.494.484	0
Overført resultat	-730.742	-237.989
Egenkapital i alt	813.742	-187.989
 HENSATTE FORPLIGTELSE		
Hensættelser til udskudt skat	350.042	58.509
Hensatte forpligtelser i alt	350.042	58.509
 GÆLDSFORPLIGTELSE		
Kortfristede gældsforpligtelser		
Gæld til pengeinstitutter	13.050.514	4.105.759
Leverandører af varer og tjenesteydelser	820.777	161.015
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.123.600	0
Gæld til associerede virksomheder	5.020.833	10.081.944
Anden gæld	92.850	22.600
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	23.108.574	14.371.318
 Gældsforpligtelser i alt	 23.108.574	 14.371.318
 PASSIVER I ALT	 24.272.358	 14.241.838

3. Eventualforpligtelser

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	8.994	125.634
Regulering af udskudt skat	129.988	-58.509
	138.982	67.125

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Udbytte	I alt
2. EGENKAPITAL					
Egenkapital, primo	50.000	0	-237.989	0	-187.989
Egenkapitalregulering	0	1.494.484	0	0	1.494.484
Resultatdisponering	0	0	-492.753	0	-492.753
Egenkapital, ultimo	50.000	1.494.484	-730.742	0	813.742

3. Eventualforpligtelser

Andre eventuelforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligt af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på kr. 12.400.000 med pant i grunde og bygninger deponeret til sikkerhed for mellemværende med Den Jyske Sparekasse. Den regnskabsmæssige værdi af disse pr. 31. december 2019 udgør kr. 24.115.000.