



Tlf.: 89 30 78 00
aarhus@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Kystvejen 29
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 20 22 26 70

VIVA INVEST V APS
HÅRUPVEJ 22C, 8600 SILKEBORG
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 5. april 2022

Allan Bjørn

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viva Invest V ApS Hårupvej 22C 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 40 72 63 22
	Stiftet: 20. august 2019
	Kommune: Silkeborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Jonas Dørken
Direktion	Christopher Stensbjerg Jonas Dørken
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Viva Invest V 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Bestyrelsen og direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 5. april 2022

Direktion:

Christopher Stensbjerg

Jonas Dørken

Bestyrelse:

Jonas Dørken

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Viva Invest V ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Viva Invest V ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 5. april 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Klaus Tvede-Jensen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne23304

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i ejendomme og andre dertil knyttede investeringer efter ledelsens skøn.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme består af boligudlejningsejendom i Silkeborg.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav. Der er indgået aftale med køber af selskabet med forventet overdragelse i maj 2022, hvorfor der ved ejendommens dagsværdi er taget hensyn hertil.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.508.070	-69.161
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		16.400.000	0
Andre finansielle omkostninger.....		-4.246	-2.063.609
RESULTAT FØR SKAT		17.903.824	-2.132.770
Skat af årets resultat.....	1	-3.938.841	469.205
ÅRETS RESULTAT		13.964.983	-1.663.565
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		13.964.983	-1.663.565
I ALT		13.964.983	-1.663.565

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme.....		107.133.449	53.503.054
Materielle anlægsaktiver.....	2	107.133.449	53.503.054
ANLÆGSAKTIVER.....		107.133.449	53.503.054
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		184.076	0
Udskudte skatteaktiver.....		0	285.129
Andre tilgodehavender.....		102.299	39.553
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	184.076
Tilgodehavender.....	3	286.375	508.758
Likvide beholdninger.....		921.629	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.208.004	508.758
AKTIVER.....		108.341.453	54.011.812
PASSIVER			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		12.301.418	-1.663.565
EGENKAPITAL.....		12.341.418	-1.623.565
Hensættelse til udskudt skat.....		3.653.712	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		3.653.712	0
Gældsbreve.....		0	25.349.825
Gæld til realkreditinstitutter.....		17.712.034	18.411.407
Deposita.....		804.700	126.900
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	18.516.734	43.888.132
Gældsbreve.....		26.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		703.616	705.622
Gæld til pengeinstitutter.....		38.414.969	11.020.762
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		8.711.004	20.861
Kortfristede gældsforpligtelser.....		73.829.589	11.747.245
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		92.346.323	55.635.377
PASSIVER.....		108.341.453	54.011.812

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	40.000	-1.663.565	-1.623.565
Forslag til resultatdisponering.....		13.964.983	13.964.983
Egenkapital 31. december 2021.....	40.000	12.301.418	12.341.418

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	-184.076	
Regulering af udskudt skat	3.938.841	-285.129	
	3.938.841	-469.205	

Materielle anlægsaktiver

	Investeringsejen omme	Note
Kostpris 1. januar 2021	53.503.054	
Tilgang	37.230.395	
Kostpris 31. december 2021	90.733.449	
Årets værdireguleringer	16.400.000	
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2021	16.400.000	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	107.133.449	

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

	Investeringsejen om
Dagsværdi 31. december 2021	84.783.449
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	16.400.000

Selskabets investeringsejendomme består af boligejendom i Silkeborg.

Investeringsejendomme måles dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model og et individuelt fastsat afkastkrav. Der er indgået bindende aftale om salg af selskabet til en forudfastsat pris for ejendommen. Dagsværdien er fastsat på baggrund af denne aftale.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Tilgodehavender med forfald senere end et år

Udskudt skatteaktiv	0	285.129	3
	0	285.129	

Langfristede gældsforpligtelser

	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	Note
Gældsbreve	0	0	0	25.349.825	
Gæld til realkreditinstitutter	18.475.047	763.013	0	19.180.669	
Gæld til pengeinstitutter	0	0	15.069.921	0	
Deposita	804.700	0	0	126.900	
	19.279.747	763.013	15.069.921	44.657.394	4

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viva Invest V ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.