



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**

**C/O VESTERGAARD INVEST, SØREN FRICHS VEJ 38A ST. TV., 8230 ÅBYHØJ**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. juni 2023

---

Hans Vestergaard

**CVR-NR. 40 72 63 22**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Viva Invest V ApS c/o Vestergaard Invest, Søren Frichs Vej 38A st. tv. 8230 Åbyhøj  CVR-nr.: 40 72 63 22 Stiftet: 20. august 2019 Kommune: Aarhus Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Hans Vestergaard
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kystvejen 29 8000 Aarhus C
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C  Vestjysk Bank Dalgasgade 29B 7400 Herning
<b>Advokat</b>	Dahl law Mariane Thomsens Gade 4B, 9. sal 8000 Aarhus

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Viva Invest V ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 11. juni 2023

Direktion:

---

Hans Vestergaard

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Viva Invest V ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viva Invest V ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold vedrørende den udvidede gennemgang**

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt og det er i den forbindelse blevet besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 11. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Trap Olesen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35625

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

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

### **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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.000.657</b>	<b>1.405.766</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		7.291.930	16.400.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>10.292.587</b>	<b>17.805.766</b>
Andre finansielle indtægter.....	1	582	0
Andre finansielle omkostninger.....		-2.801.828	-4.240
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>7.491.341</b>	<b>17.801.526</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.648.095	-3.938.841
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>5.843.246</b>	<b>13.862.685</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		5.843.246	13.862.685
<b>I ALT</b> .....		<b>5.843.246</b>	<b>13.862.685</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		116.000.000	107.133.449
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>116.000.000</b>	<b>107.133.449</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>116.000.000</b>	<b>107.133.449</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		156.324	0
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	184.076
Andre tilgodehavender.....		741.348	0
Periodeafgrænsningsposter.....		93.196	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>990.868</b>	<b>184.076</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>960.853</b>	<b>921.629</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.951.721</b>	<b>1.105.705</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>117.951.721</b>	<b>108.239.154</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		40.000	40.000
Overført resultat.....		18.144.664	12.199.120
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>18.184.664</b>	<b>12.239.120</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		5.301.807	3.653.712
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>5.301.807</b>	<b>3.653.712</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		74.639.134	17.712.034
Deposita.....		1.926.034	804.700
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>76.565.168</b>	<b>18.516.734</b>
Gældsbreve.....		0	26.000.000
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.402.925	703.616
Gæld til pengeinstitutter.....		0	38.414.968
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	8.711.004
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		16.379.552	0
Anden gæld.....		69.180	0
Periodeafgrænsningsposter.....		18.425	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>17.900.082</b>	<b>73.829.588</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>94.465.250</b>	<b>92.346.322</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>117.951.721</b>	<b>108.239.154</b>
 Eventualposter mv.....	 5		
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser.....	 6		
 Medarbejderforhold.....	 7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	40.000	12.301.418	12.341.418
Forslag til resultatdisponering.....		5.843.246	5.843.246
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>40.000</b>	<b>18.144.664</b>	<b>18.184.664</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter i øvrigt.....	582	0	1
	<b>582</b>	<b>0</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	1.648.095	3.938.841	2
	<b>1.648.095</b>	<b>3.938.841</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			3
		Investeringsejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		90.733.450	
Tilgang.....		1.574.620	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>92.308.070</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		16.400.000	
Årets værdireguleringer.....		7.291.930	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>23.691.930</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>116.000.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Kategori 1	
Dagsværdi 31. december 2022.....		116.000.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		7.291.930	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

##### Dagsværdi for investeringsejendomme

Selskabets investeringsejendom består af 2 udlejningsejendomme placeret i centrum af Silkeborg og opført med samme formål. Ejendommene består både af bolig - og erhvervsmæssig udlejning. Den erhvervsmæssige udlejning omfatter kontor.

Investeringsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav. Afkastkravene er fastlagt under hensyntagen til gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Der regnes med fuld belægning og derved en udlejningsprocent på 100%.

Der er i 2022 ikke anvendt ekstern valuar i forbindelse med værdiansættelsen.

For kontorudlejningen regnes der med årlige lejeindtægter på 900 t.kr og for boligudlejningen regnes der med lejeindtægter på 5.160 t.kr. Der regnes med samlede ejendomsomkostninger på 690 t.kr., hvilket betyder at ejendommens årlig normalindtjening udgør 5.370 t.kr.

Ejendommens dagsværdi er ligeledes beregnet ud fra et afkastkrav på 4,5% på bolig og på 5,5% for erhverv. Ejendommens dagsværdi udgør pr. 31. december 2022, 116.000 t.kr.

Ændringer i afkastkravssatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastkravet fører til et fald i markedsværdien. En ændring af afkastkravene på +/-0,25 %-point vil betyde, betyde en ændring i ejendommens markedsværdi på -5.990 tkr. og +6.630 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	76.042.059	1.402.925	69.995.136	18.475.047
Deposita.....	1.926.034	0	1.926.034	804.700
	<b>77.968.093</b>	<b>1.402.925</b>	<b>71.921.170</b>	<b>19.279.747</b>

Den langfristede gældsforpligtelse består af modtaget huslejedeposita, forudbetalt leje og prioritetsgæld.

Eventuelle tilbagebetalinger af huslejedeposita og forudbetalt leje ved fraflytning modsvarer stort set af nye indbetalinger ved indflytninger i det samme lejemål. Derfor er der ikke opgjort en andel af gælden som kortfristet. Det forventes med samme begrundelse, at restgælden om 5 år er stort set den samme reguleret med pristalsreguleringen.

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for ANPARTSELKABET AF 10. JUNI 1997, der er administrationselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for hæld til realkreditinstutur på 76.042 t.kr. har virksomhed afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 116.000 t.kr.

**Medarbejderforhold**

7

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viva Invest V ApS for 2022 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. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt driftstabs- og konflikterstatninger. Erstatninger indregnes, når indtægten skønnes at være realiserbar.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til tab på debitorer mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. 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 ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.