

Viva Invest V ApS

c/o Vestergaard Invest, Søren Frichs Vej 38A, st. tv, 8230 Åbyhøj
CVR-nr. 40 72 63 22

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 26. februar 2026

Hans Vestergaard

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestre Ringgade 28
DK-8000 Aarhus C
CVR-nr. 45 71 93 75

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

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-------|
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Erklæringer | |
| Ledespåtegning | 4 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5-6 |
| Ledelsesberetning | |
| Ledelsesberetning | 7 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december | |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9-10 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter | 12-14 |
| Anvendt regnskabspraksis | 15-16 |

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------------|--|
| Selskabet | 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 |
| Direktion | Hans Vestergaard |
| Revision | BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Vestre Ringgade 28 8000 Aarhus C |
| Pengeinstitut | Danske Bank Jægergårdsgade 101B 8000 Aarhus C |
| Advokat | DAHL Advokatpartnerselskab Mariane Thomsens Gade 4B 8000 Aarhus C |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 26. februar 2026

Direktion:

Hans Vestergaard

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Viva Invest V ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viva Invest V ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

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.

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

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 26. februar 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | | 4.365.890 | 3.891.326 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -193.678 | 779.519 |
| Driftsresultat | | 4.172.212 | 4.670.845 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 19.766 | 15.000 |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | -2.497.566 | -2.301.149 |
| Resultat før skat | | 1.694.412 | 2.384.696 |
| Skat af årets resultat | 3 | -372.770 | -476.670 |
| Årets resultat | | 1.321.642 | 1.908.026 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 1.321.642 | 1.908.026 |
| I alt | | 1.321.642 | 1.908.026 |

Balance 31. december

Aktiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 91.950.000 | 91.950.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 4 | 91.950.000 | 91.950.000 |
| Anlægsaktiver | | 91.950.000 | 91.950.000 |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 29.355 | 43.856 |
| Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder | | 530.000 | 515.000 |
| Andre tilgodehavender | | 23.660 | 54.829 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 52.816 |
| Tilgodehavender | | 583.015 | 666.501 |
| Likvide beholdninger | | 119.726 | 5.059 |
| Omsætningsaktiver | | 702.741 | 671.560 |
| Aktiver | | 92.652.741 | 92.621.560 |

Balance 31. december

Passiver

| | Note | 2025 kr. | 2024 kr. |
|--|------|-------------------|-------------------|
| Anpartskapital | | 40.000 | 40.000 |
| Overført resultat | | 13.321.964 | 2.000.322 |
| Egenkapital | | 13.361.964 | 2.040.322 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 76.415 | 98.312 |
| Hensatte forpligtelser | | 76.415 | 98.312 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 70.976.514 | 72.244.064 |
| Deposita | | 1.944.184 | 2.036.394 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 72.920.698 | 74.280.458 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.227.269 | 1.159.944 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 30.000 | 30.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 4.549.559 | 14.595.464 |
| Selskabsskat | | 394.667 | 362.086 |
| Anden gæld | | 92.169 | 37.724 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 0 | 17.250 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 6.293.664 | 16.202.468 |
| Gældsforpligtelser | | 79.214.362 | 90.482.926 |
| Passiver | | 92.652.741 | 92.621.560 |

| | |
|--|---|
| Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. | 6 |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 |
| Medarbejderforhold | 8 |

Egenkapitalopgørelse

| kr. | Anpartskapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital 1. januar 2025 | 40.000 | 2.000.322 | 2.040.322 |
| Forslag til resultatdisponering | | 1.321.642 | 1.321.642 |
| Tilskud fra koncern | | 10.000.000 | 10.000.000 |
| Egenkapital 31. december 2025 | 40.000 | 13.321.964 | 13.361.964 |

Noter

| | 2025 kr. | 2024 kr. |
|---|---------------|---------------|
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 15.000 | 15.000 |
| Finansielle indtægter i øvrigt | 4.766 | 0 |
| | 19.766 | 15.000 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| 2 Andre finansielle omkostninger | | |
| Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder | 392.010 | 435.621 |
| Finansielle omkostninger i øvrigt | 2.105.556 | 1.865.528 |
| | 2.497.566 | 2.301.149 |

| | | |
|--|----------------|----------------|
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | 394.667 | 362.086 |
| Regulering af udskudt skat | -21.897 | 114.584 |
| | 372.770 | 476.670 |

| | | |
|--|--|----------------------------|
| 4 Materielle anlægsaktiver | | |
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Kostpris 1. januar 2025 | | 93.009.722 |
| Tilgang | | 193.678 |
| Kostpris 31. december 2025 | | 93.203.400 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025 | | -1.059.722 |
| Årets værdireguleringer | | -193.678 |
| Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025 | | -1.253.400 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025 | | 91.950.000 |

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

| | | |
|--|--|----------------------------|
| kr. | | Investerings- ejendomme |
| Dagsværdi 31. december 2025 | | 91.950.000 |
| Årets værdiregulering i resultatopførelsen | | -193.678 |
| Viva Invest V ApS Noter | | 12 |

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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.

Det gennemsnitlige driftsafkast er vurderet på ejendommen, hvor afkastet bygger på en forudsætning om en udlejningsprocent på 100% for lejemålene.

Ved beregningen er anvendt et gennemsnitligt afkast på 5,00% på boliglejemålene, 6,75% på erhvervslejemålene, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på hhv. 5,00%, og 6,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme i Silkeborg. Den årlige leje er forventeligt ca. 5.941 tkr., hvortil de budgetterede driftsomkostninger udgør 1.166 tkr.

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 -4.242 tkr. og +4.705 tkr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

| kr. | 31/12 2025 gæld i alt | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år | 31/12 2024 gæld i alt |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------|------------------------|--------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 72.203.783 | 1.227.269 | 65.978.964 | 73.404.008 |
| Deposita | 1.944.184 | 0 | 1.944.184 | 2.036.394 |
| | 74.147.967 | 1.227.269 | 67.923.148 | 75.440.402 |

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.

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

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

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Holdingselskabet HV Aarhus ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 72.204 t.kr. har virksomhed afgivet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør 91.950 t.kr.

Noter

| | 2025 | 2024 |
|--|------|------|
| 8 Medarbejderforhold | | |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit: | 1 | 1 |
| Viva Invest V ApS Noter | | 14 |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viva Invest V ApS for 2025 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgs- og administrationsomkostninger, og ejendomsomkostninger.

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 af årets resultat

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.

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

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 netprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

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