

Viveli ApS

**C/O Christian Heiede Richter Vridsløsestræde 22
2620 Albertslund**

CVR nr. 38 92 99 25

Årsrapport for 1. oktober 2024 til 30. september 2025

8. Regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling den 14. april 2026

Dirigent

Navn: Christian Heiede Richter

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab for perioden 1. oktober 2024 til 30. september 2025	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 9
Resultatopgørelse for 2024/2025	10
Balance pr. 30. september 2025	11 - 12
Egenkapitalopgørelse for 2024/2025	13
Noter	14 - 15



Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for Viveli ApS for regnskabsåret 2024/2025.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025.

Det er vores opfattelse, at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at kunne fravælge revision i henhold til årsregnskabslovens bestemmelser.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Albertslund, den 12. april 2026

Direktion:

Christian Heiede Richter

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i Viveli ApS.

Vi har opstillet årsrapporten for Viveli ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 til 30. september 2025, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er Deres ansvar.

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

Albertslund, den 12. april 2026

Bille & Buch-Andersen

CVR nr. 18282046

Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer

Jan Kokholm

Registreret revisor

mne12316



Selskabsoplysninger

Anpartsselskabet:

Viveli ApS
C/O Christian Heiede Richter Vridsløsestræde 22
2620 Albertslund

CVR nr.: 38929925
Stiftet: 13. september 2017
Hjemsted: Albertslund
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

Direktion:

Christian Heiede Richter, Vridsløsestræde 22, 2620 Albertslund

Bankforbindelse:

Spar Nord

Revisor:

Bille & Buch-Andersen
Registreret Revisionsaktieselskab, FSR - danske revisorer
Holsbjergvej 31-33, 2620 Albertslund
CVR nr. 18282046

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet omfatter at drive hotel- og krodrift, investering i fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i regnskabsåret.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud før skat på tkr. 143, og et overskud på tkr. 107 efter skat.

Årets resultat anses for tilfredsstillende, og ledelsen forventer at udviklingen fortsætter i indeværende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Viveli ApS for 2024/2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B virksomheder med tilvalg af regler fra Regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen oplyses nettoomsætningen ikke, men alene bruttofortjenesten, som omfatter nettoomsætning, vareforbrug, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Virksomheden har valgt IAS 11 og IAS 18 som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning.

Virksomhedens nettoomsætning genereres af lejeindtægter ved udlejning af investeringsejendomme og dermed forbundne indtægter ved udlejning. Lejernes bidrag til dækning af ejendommenes udgifter til levering af varme mv. modregnes i de afholdte omkostninger i balancen under andre tilgodehavender eller anden gæld.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger m.v. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og eventuelle gennemførte nedskrivningstest.

Andre finansielle indtægter og omkostninger

Andre finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Andre finansielle poster omfatter gebyrer og låneomkostninger, renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning, og er sambeskattet med moderselskabet Richter Invest Holding ApS og dets øvrige dattervirksomheder.

Moderselskabet Richter Invest Holding ApS er administrationselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved 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.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

For aktiver som medfører reetablering, bortskaffelse og oprydning, indregnes reetablerings-, bortskaffelses- og oprydningsforpligtelser som et tillæg til aktivets anskaffessum og afskrives over brugstiden. Forpligtelserne indregnes derudover i virksomhedens forpligtelser.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	50%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmæssige værdier og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes i balancen når selskabet på balancedagen har en retlig eller en faktisk forpligtelse som resultat af en tidligere begivenhed, og det er sandsynligt, at afviklingen heraf vil medføre et træk på selskabets økonomiske ressourcer, samt at der kan foretages en pålidelig beløbsmæssig måling af forpligtelsen.

Skyldig skat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne hæfter dattervirksomheden sammen med administrationselskabet og de øvrige dattervirksomheder solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten over for skattemyndighederne.

Tilgodehavende og skyldige sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som tilgodehavende sambeskatningsbidrag eller skyldigt sambeskatningsbidrag.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseret til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Sambeskatningsindkomst opgøres på baggrund af de sambeskattede selskabers skattepligtige indkomst, og fordeles i de sambeskattede selskaber i forhold til de sambeskattede selskabers andel af sambeskatningsindkomsten, opgjort i henhold til de gældende skatteretlige regler.

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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Resultatopgørelse for 2024/2025

	Note		2023/2024 tkr.
Bruttofortjeneste		374.875	476
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	1	<u>-225.187</u>	<u>-261</u>
Driftsresultat		149.688	215
Andre finansielle indtægter	2	14.916	0
Andre finansielle omkostninger		<u>-21.975</u>	<u>-47</u>
Resultat før skat		142.629	168
Skat af årets resultat	3	<u>-35.246</u>	<u>-37</u>
Årets resultat		<u>107.383</u>	<u>131</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>107.383</u>	<u>131</u>
I alt disponering		<u>107.383</u>	<u>131</u>
Personaleomkostninger	4		

**Balance pr. 30. september 2025**

Aktiver	Note		2023/2024 tkr.
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	5	2.780.769	2.924
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	6	271.800	354
Materielle anlægsaktiver i alt		3.052.569	3.278
Anlægsaktiver i alt		3.052.569	3.278
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		922.007	824
Periodeafgrænsningsposter		37.351	0
Tilgodehavender i alt		959.358	824
Likvide beholdninger		0	51
Omsætningsaktiver i alt		959.358	875
Aktiver i alt		4.011.927	4.153

**Balance pr. 30. september 2025**

Passiver	Note		2023/2024 tkr.
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		3.020.383	2.913
Egenkapital i alt		3.070.383	2.963
Hensatte forpligtigelser			
Hensættelser til udskudt skat		290.936	315
Hensatte forpligtigelser i alt		290.936	315
Gældsforpligtigelser			
Langfristede gældsforpligtigelser	7		
Sambeskatningsbidrag		59.917	65
Langfristede gældsforpligtigelser i alt		59.917	65
Kortfristede gældsforpligtigelser			
Sambeskatningsbidrag		65.059	0
Kreditinstitutter		146	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		48.800	32
Anden gæld		476.686	778
Kortfristede gældsforpligtigelser i alt		590.691	810
Gældsforpligtigelser i alt		650.608	875
Passiver i alt		4.011.927	4.153
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	8		



Egenkapitalopgørelse for 2024/2025

	Registreret kapital mv.	Overført resultat
Egenkapital primo	50.000	2.913.000
Årets resultat	0	107.383
	0	107.383
Egenkapital, ultimo	50.000	3.020.383
Egenkapital, ultimo		3.070.383

Udvikling i selskabskapitalen indenfor de sidste 5 år:

	Regnskabs- året 2020/2021	Regnskabs- året 2021/2022	Regnskabs- året 2022/2023	Regnskabs- året 2023/2024	Regnskabs- året 2024/2025
Selskabskapital, primo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000
Ultimo	50.000	50.000	50.000	50.000	50.000

Alle anparter har samme stemmerettigheder.

Noter

		2023/2024
		tkr.
1 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	225.187	261
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver i alt	225.187	261
2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	14.908	0
Øvrige finansielle indtægter	8	0
Andre finansielle indtægter i alt	14.916	0
3 Skat af årets resultat		
Aktuelt sambeskatningsbidrag	59.917	65
Regulering af udskudt skat	-24.671	-28
Skat af årets resultat i alt	35.246	37
4 Personaleomkostninger		
Gennemsnitlige antal fuldtidsbeskæftigede	1	1
5 Grunde og bygninger		

Anskaffelsessum, primo	<u>3.209.730</u>	<u>3.210</u>
Anskaffelsessum, ultimo	<u>3.209.730</u>	<u>3.210</u>
Af-/nedskrivninger, primo	-285.974	-143
Årets afskrivninger	<u>-142.987</u>	<u>-143</u>
Af-/nedskrivninger, ultimo	<u>-428.961</u>	<u>-286</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>2.780.769</u>	<u>2.924</u>
Ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 udgør	<u>1.240.000</u>	<u>1.240</u>

Noter

		2023/2024
		tkr.
6 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Anskaffelsessum, primo	411.000	379
Tilgang i årets løb	0	32
Anskaffelsessum, ultimo	411.000	411
Af-/nedskrivninger, primo	-57.000	61
Årets afskrivninger	-82.200	-118
Af-/nedskrivninger, ultimo	-139.200	-57
Regnskabsmæssig værdi ultimo	271.800	354

7	Langfristede gældsforpligtigelser	Afdrag næste år	Forfald år 2 - 5	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt ultimo
	Sambeskatningsbidrag	0	59.917	0	59.917
	Langfristede gældsforpligtigelser i alt	0	59.917	0	59.917

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter sammen med de øvrige sambeskattede selskaber solidarisk for betaling af den samlede skat af sambeskatningsindkomsten. Beløbet udgør 0 kr. og som fremgår af årsrapporten for Richter Invest Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

