

VIVA, Odense A/S

**Arne Jacobsens Allé 16, 2.sal
2300 København S**

CVR-nr. 26 67 28 64

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 24. juni 2016

Bjørn Allentoft
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for VIVA, Odense A/S.

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 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. juni 2016

Direktion

Philippe Grenet
direktør

Bestyrelse

Bjørn Allentoft
formand

Philippe Grenet

Brian Jensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i VIVA, Odense A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for VIVA, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udføre revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 24. juni 2016

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 96 35 56

Lars Andersen
statsautoriseret revisor

Sune Holm
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

VIVA, Odense A/S
Arne Jacobsens Allé 16, 2.sal
2300 København S

CVR-nr.: 26 67 28 64
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: København

Bestyrelse

Bjørn Allentoft, formand
Philippe Grenet
Brian Jensen

Direktion

Philippe Grenet, direktør

Revision

Deloitte
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
Weidekampsgade 6
2300 København S

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet indgår i Steen & Strøm Holding A/S koncernen. Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af det planlagte kommende butikscenter, VIVA, i Odense midtby. Butikscenret repræsenterer et nyt spændende citykoncept. Der henvises til www.vivaodense.dk

Aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet ejer en grund i Odense midtby, hvorpå der kan opføres et butikscenter. Arbejdet med projektudvikling og udlejning af butikscenret pågår. Butikscenretet vil få et areal på op til 45.000 m² og i tilknytning hertil kan der opføres yderligere kontorbyggeri m.v. på i alt 13.000 m². Der foreligger lokalplan for området, der muliggør det planlagte byggeri. I denne forbindelse er der opnået gode rammebetingelser samt tilladelse til at kommuneplanens muligheder for 2 storbutikker over 2.000 m² opføres som en del af butikscenretet.

Byggestart afventer opnåelse af en tilfredsstillende udlejningsgrad. I den indtil nu forløbne projektperiode har udlejningsarbejdet imidlertid været væsentligt langsommere, end forventet. Som konsekvens heraf er tidspunkt for projektets byggestart og åbning endnu ikke fastsat, ligesom det vil blive redefineret i forhold til layout, indretning mv., således at cenretets indretning bliver tilpasset den aktuelle efterspørgsel. Dette indebærer en reduktion af størrelsen af en del butiksljemål og dermed en forøgelse af antallet af lejemaal. Udlejningsarbejdet vil i første omgang fokusere på en dagligvareenhed og nogle ankerbutikker. Dette så udlejningen sker i rigtig rækkefølge for cenretets optimale butiksmiks. Ved en tilstrækkelig udlejningsgrad vil der blive truffet beslutning om igangsætning af byggeriet.

Selskabets resultat før skat for regnskabsåret 2015 er et underskud på t.kr. 2.599, hvilket er lavere end forventet for året. Afvigelsen skyldes regulering af årets skat samt en lavere renteomkostning på gæld til tilknyttede virksomheder.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 24.167.

Forventet udvikling

For 2016 forventes et underskud i niveauet t.kr. 3.000 før skat. Udviklingen skyldes den midlertidige udsættelse af projektet, der medfører, at renteudgifter ikke aktiveres.

Særlige risici

Selskabet er underlagt de generelle risici, som projektudvikling indebærer. På nuværende tidspunkt afventer byggestart en tilfredsstillende udlejningsgrad.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet 2015.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VIVA, Odense A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 er aflagt i t.kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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.

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 tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Indtægter ved udlejning af butikscenter

Indtægter ved udlejning af butikscenter omfatter egentlig husleje, indtægter fra P-anlæg, indtægter fra udlejning af reklamepladser, lejernes bidrag til serviceudgifter samt fælles markedsføring, og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger, butikscenter

Ejendomsomkostninger, butikscenter omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg, ejerbetalte omkostninger i forbindelse med driften af butikscentrene, herunder markedsføring, omkostninger i forbindelse med ledige lejemål, vedligeholdelse samt administration. Herudover indgår lejernes andel af serviceomkostninger samt andel af fælles markedsføring.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Projektomkostninger

Projektomkostninger omfatter forprojekter samt butikcentre under opførelse, som måles ved anskaffelse til kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte og indirekte tilknyttet til anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Endvidere indregnes finansieringsomkostninger i kostprisen fra det tidspunkt, hvor projektet har opnået alle endelige godkendelser.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen, mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Indtægter ved udlejning af butikscenter		286	548
Ejendomsomkostninger, butikscenter		<u>-223</u>	<u>-232</u>
Bruttoresultat		63	316
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		63	316
Resultat før finansielle poster		63	316
Finansielle omkostninger	1	<u>-2.662</u>	<u>0</u>
Resultat før skat		-2.599	316
Skat af årets resultat	2	<u>1.310</u>	<u>-680</u>
Årets resultat		<u>-1.289</u>	<u>-364</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.289</u>	<u>-364</u>
		<u>-1.289</u>	<u>-364</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Aktiver			
Projektomkostninger		<u>333.238</u>	<u>327.668</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>333.238</u>	<u>327.668</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>333.238</u>	<u>327.668</u>
Andre tilgodehavender		76	1.961
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		<u>1.478</u>	<u>133</u>
Tilgodehavender		<u>1.554</u>	<u>2.094</u>
Likvide beholdninger		<u>2.451</u>	<u>2.043</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>4.005</u>	<u>4.137</u>
Aktiver i alt		<u><u>337.243</u></u>	<u><u>331.805</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.000	1.000
Overført resultat		23.167	24.456
Egenkapital	4	24.167	25.456
Hensættelse til udskudt skat	5	2.366	2.331
Hensatte forpligtelser i alt		2.366	2.331
Gæld til tilknyttede virksomheder		310.679	302.029
Anden gæld		31	1.989
Kortfristede gældsforpligtelser		310.710	304.018
Gældsforpligtelser i alt		310.710	304.018
Passiver i alt		337.243	331.805
Eventualposter mv.	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> t.kr.	<u>2014</u> t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.650	3.859
Andre finansielle omkostninger	12	0
Aktiverede renter	<u>0</u>	<u>-3.859</u>
	<u>2.662</u>	<u>0</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-610	-133
Årets udskudte skat	35	814
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>-735</u>	<u>-1</u>
	<u>-1.310</u>	<u>680</u>
3 Materielle anlægsaktiver		<u>Projekt- omkostninger</u>
Kostpris 1. januar 2015		327.668
Tilgang i årets løb		<u>5.570</u>
Kostpris 31. december 2015		<u>333.238</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>333.238</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen		<u>68.974</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	1.000	24.456	25.456
Årets resultat	0	-1.289	-1.289
Egenkapital 31. december 2015	1.000	23.167	24.167

Selskabskapitalen består af 1.000 aktier a nominelt t.kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015 t.kr.	2014 t.kr.	2013 t.kr.	2012 t.kr.	2011 t.kr.
Selskabskapital 1. januar 2015	1.000	1.000	1.000	1.000	500
Tilgang i året	0	0	0	0	500
Afgang i året	0	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december 2015	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	t.kr.	t.kr.
5 Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2015	2.331	1.518
Årets regulering af udskudt skat	35	814
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>0</u>	<u>-1</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2015	<u><u>2.366</u></u>	<u><u>2.331</u></u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Holding A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

Noter til årsrapporten

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Bestemmende indflydelse

Steen & Strøm Holding A/S, København, der er eneaktionær

Øvrige nærtstående parter

Steen & Strøm Holding A/S, København

Steen & Strøm Danmark A/S, København

Transaktioner

Transaktionerne med Steen & Strøm Holding har omfattet finansiering af det igangværende projekt, og transaktionerne med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet levering af ledelsesmæssige og administrative ydelser.

Transaktionerne er udført på markedsmæssige vilkår.

Herudover har der ikke i årets løb bortset fra koncerninterne transaktioner og normalt ledelsesvederlag været gennemført transaktioner med bestyrelse, direktion, ledende medarbejdere, væsentlige aktionærer, tilknyttede virksomheder eller andre nærtstående parter.

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet.

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern;

Klépierre S.A., Paris, Frankrig

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den mindste koncern;

Steen & Strøm Holding A/S, Arne Jacobsens Allé 16, 2.sal, 2300 København S.

Koncernregnskaberne kan rekvireres ved henvendelse til de respektive selskaber.