

# **Viva, Odense A/S**

**c/o Steen & Strøm Danmark A/S**

**Arne Jacobsens Allé 20,3**

**2300 København S**

**CVR-nr. 26 67 28 64**

**Årsrapport for 2018**

**17. Regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 14. juni 2019

Dirigent



Peter Teisen

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Viva, Odense A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København den 14. juni 2019

### Direktion

Louis Bonelli

### Bestyrelse



Brian Jensen  
formand



Louis Bonelli



Laurence Isabelle Weydert

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Viva, Odense A/S

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viva, Odense A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

## Den uafhængige revisors erklæringer, fortsat

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### 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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

København, den 14. juni 2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 33963556



Lars Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr: mne27762

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Viva, Odense A/S c/o Steen & Strøm Danmark A/S Arne Jacobsens Allé 20,3 2300 København S
	CVR-nr.: 26 67 28 64
	Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018
	Stiftet: 1. juli 2002
	Regnskabsår: 17. Regnskabsår
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Brian Jensen, formand Louis Bonelli Laurence Isabelle Weydert
<b>Direktion</b>	Louis Bonelli
<b>Revision</b>	Deloitte Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Weidekampsgade 6 Postboks 1600 2300 København S

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er projektudvikling af det planlagte, kommende butikscenter VIVA i Odense midtby. Butikscenret repræsenterer et nyt spændende citykoncept.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på t.kr. 2.546 og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på negativ t.kr. 44.817

Selskabet ejer en grund i Odense midtby, hvorpå der bl.a. kan opføres et butikscenter. Arbejdet med projektudvikling pågår, idet den seneste udvikling i byen indikerer et potentiale for mere end bare et butikscenter.

Analyse og planlægning er således i noget omfang genstartet, hvilket vil have indflydelse på det endelige projekt. Som konsekvens heraf er tidspunkt for projektets byggestart og åbning endnu ikke fastsat, idet det vil blive redefineret i forhold til volumen, layout, indretning m.v., således at projektets indretning bliver tilpasset den aktuelle efterspørgsel. Ved et passende projekt og en tilstrækkelig udlejningsgrad vil der blive truffet beslutning om igangsættelse af byggeriet.

### Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Årets resultat er på niveau med den forventede udvikling for selskabet.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det kommende år vil selskabet fortsat have fokus på videreudvikling af projektet.

For 2019 forventes samlet et underskud på t.kr. 3.000 før skat. Udviklingen skyldes udsættelsen af projektstart.

### Finansiering

Hele selskabskapitalen er tabt. Selskabet fik i 2018 tilført 30 MDKK og selskabets ledelse vil i henhold til selskabsloven lægge en handlingsplan for, hvilke foranstaltninger, der skal træffes. Der henvises til note 1 i årsregnskabet.

### Særlige risici, herunder forretningsmæssige og finansielle risici

#### *Driftsmæssige risici*

Selskabet er underlagt de generelle risici, der er forbundet med projektudvikling af et center. På nuværende tidspunkt afventer byggestart en tilfredsstillende udlejningsgrad.

### Virksomhedens påvirkning af det eksterne miljø og foranstaltninger til forebyggelse, reduktion m.v.

Steen & Strøm koncernen er ISO 14001 certificeret og har i 2017 deltaget i Global Real Estate Sustainability Benchmark, GRESB og har for 3. år i træk opnået rating som verdens bedste shoppingcenter operatør indenfor bæredygtighed. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

### Eksternt miljø

Selskabet har fokus på de væsentligste miljøpåvirkninger, der er udpeget i forbindelse med det fortløbende arbejde med ISO 14001. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

### Samfundsansvar

Initiativer vedrørende CSR er vigtige strategielementer i koncernens managementarbejde. For uddybning heraf henvises til ledelsesberetningen for moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viva, Odense A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C. Årsrapporten er aflagt efter samme principper som sidste år.

Årsrapporten for 2018 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.

### 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. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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.

### Koncerninterne transaktioner

De koncerninterne transaktioner omfatter renter af gæld til moderselskab, administrations fee og sambeskatning.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætningen

Nettoomsætning omfatter indtægter fra P-anlæg og indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Andre, eksterne omkostninger

Andre, eksterne omkostninger omfatter omkostninger i forbindelse med P-anlæg samt administration.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.



## Anvendt regnskabspraksis fortsat

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 selskabsskat og ændring 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

### 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 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 af 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 samt for betalte acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for 1. januar 2018 - 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Indtægter fra udlejning af butikcenter	648	463
Ejendomsomkostninger, butikcenter	<u>-34</u>	<u>-89</u>
<b>Bruttoresultat</b>	<b>614</b>	<b>374</b>
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-1.680</u>	<u>-1.423</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>-1.066</b>	<b>-1.049</b>
3 Finansielle omkostninger	<u>-2.197</u>	<u>-2.338</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-3.263</b>	<b>-3.388</b>
4 Skat af ordinært resultat	<u>717</u>	<u>745</u>
5 <b>Årets resultat</b>	<b><u>-2.546</u></b>	<b><u>-2.643</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-2.546	-2.643
	<u>-2.546</u>	<u>-2.643</u>

## Balance pr. 31. december 2018

Note	2018 t.kr.	2017 t.kr.
Projektomkostninger	217.000	217.000
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>	<u>217.000</u>	<u>217.000</u>
Udskudte skatteaktiver	22.921	23.544
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<u>22.921</u>	<u>23.544</u>
<b>Anlægsaktiver</b>	<u>239.921</u>	<u>240.544</u>
Tilgodehavende samskatningsbidrag	4.108	2.768
Andre tilgodehavender	185	100
<b>Tilgodehavender</b>	<u>4.293</u>	<u>2.868</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	695	633
<b>Omsætningsaktiver</b>	<u>4.988</u>	<u>3.501</u>
<b>Aktiver</b>	<u>244.909</u>	<u>244.045</u>

**Balance pr. 31. december 2018**

<b>Note</b>	<b>2018 t.kr.</b>	<b>2017 t.kr.</b>
Virksomhedskapital	1.000	1.000
Overført resultat	-45.817	-73.271
<b>Egenkapital</b>	<b>-44.817</b>	<b>-72.271</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder	289.640	316.245
Anden gæld	86	71
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>289.726</b>	<b>316.316</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>289.726</b>	<b>316.316</b>
<b>Passiver</b>	<b>244.909</b>	<b>244.045</b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1	
Usikkerhed ved indregning og måling	7	
Eventualposter m.v.	8	
Nærtstående parter og ejerforhold	9	

**Egenkapital**

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Egenkapital 1. januar 2018	1.000	-73.271	-72.271
Kapitaludvidelse	0	30.000	30.000
Overført resultat	0	-2.546	-2.546
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>1.000</b>	<b>-45.817</b>	<b>-44.817</b>

## Noter

### 1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets formue er tabt og de kortfristede gældsforpligtelser overstiger selskabets omsætningsaktiver. Ledelsen forventer at genetablere positiv formue ved skattefrit tilskud i 2019. Det er samtidig ledelsens vurdering, at de nuværende kreditfaciliteter hos banker, leverandører og tilknyttede virksomheder i øvrigt kan opretholdes. Moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S har afgivet støtteerklæring.

### 2 Værdireguleringer af investeringsaktiviteter

	2018	2017
	t.kr.	t.kr.

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-1.680	-1.423
I alt	<u>-1.680</u>	<u>-1.423</u>

### 3 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	2	1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	2.195	2.337
I alt	<u>2.197</u>	<u>2.338</u>

### 4 Skat af ordinært resultat

Skat af årets resultat	-1.340	-752
Årets regulering af udskudt skat	623	7
I alt	<u>-717</u>	<u>-745</u>

### 5 Resultatdisponering

Overført resultat	<u>-2.546</u>	<u>-2.643</u>
	<u>-2.546</u>	<u>-2.643</u>

### 6 Materielle anlægsaktiver

	Projekt- omkostninger t.kr.
Kostpris 1. januar 2018	336.228
Tilgang i årets løb	<u>1.680</u>
<b>Kostpris 31. december 2018</b>	<u>337.908</u>
Værdireguleringer 1. januar 2018	-119.228
Årets værdireguleringer	<u>-1.680</u>
<b>Værdireguleringer 31. december 2018</b>	<u>-120.908</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<u>217.000</u>
Af den samlede anskaffelsessum udgør renter	<u>68.974</u>

## Noter, fortsat

### 7 Usikkerhed ved indregning og måling

Opgørelsen af den regnskabsmæssige værdi af visse aktiver og forpligtelser kræver vurderinger, skøn og forudsætninger om fremtidige begivenheder.

De foretagne skøn og forudsætninger er baseret på historiske erfaringer og andre faktorer, som ledelsen vurderer forsvarlige efter omstændighederne, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. Væsentlige skøn for regnskabsaflæggelsen er foretaget ved vurdering af udskudt skatteaktiv.

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Steen & Strøm Danmark A/S (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2018 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2019 eller senere

### 9 Nærtstående parter og ejerforhold

#### Bestemmende indflydelse

Viva, Odense A/S ejes af:

Steen & Strøm Danmark A/S ejes af:

Steen & Strøm AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af Storm Holding Norway AS, Støperigata 1, 0118 Oslo, Norge, der er hovedaktionær og som ejes af Nordica Holdco AB, Lästmakargatan 20, 103 26 Stockholm, Sweden, som ejes af Nordica Holdco AB, Godebaldkwartier 54, 3511 DX Utrecht, Holland som ejes af Klepierre Group S.A., Paris, der er ultimativt moderselskab

#### Øvrige nærtstående parter

Bruun's Galleri A/S, København

Field's, København

Bryggen, Vejle A/S, København

Steen & Strøm CenterUdvikling VI A/S, København

Steen & Strøm CenterService A/S, København

#### Transaktioner

I 2018 har der udover kapitalforhøjelsen ikke været nogen transaktioner mellem selskabet og moderselskabet

Transaktioner med Steen & Strøm Danmark A/S har omfattet ydelser i forbindelse med finansiering af selskabet, herunder er der afgivet garanti overfor specifikke kreditinstitutter. Der betales ikke vederlag for sidstnævnte garantier.

Alle transaktioner er foretaget på markedsmæssige vilkår.