



Viva A/S

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 27 22 99 05

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2017

Allan Fischer Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Viva A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 14. november 2017

Direktion

Rikke Lehmann Lundsbjerg

Bestyrelse

Rikke Lehmann Lundsbjerg

Fritz Lehmann Lundsbjerg

Allan Fischer Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til aktionæren i Viva A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Viva A/S for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionshandlinger 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 revisionshandlinger, 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Holbæk, den 14. november 2017

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Viva A/S Ahlgade 40 4300 Holbæk
	Telefon: 59 43 13 41
	CVR-nr.: 27 22 99 05
	Stiftet: 25. juni 2003
	Hjemsted: Holbæk
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Rikke Lehmann Lundsberg Fritz Lehmann Lundsberg Allan Fischer Petersen
Direktion	Rikke Lehmann Lundsberg
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Nykredit Bank
Modervirksomhed	RLL ApS, Holbæk

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er investering i ejendomme, herunder finansiering og administration af disse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 869 t.kr. mod 625 t.kr. sidste år.

I resultatet indgår værdireguleringer med 0 t.kr. mod -322 t.kr. sidste år.

Værdireguleringen sidste år bestod af regulering af gæld vedrørende en renteswap, som sikrer selskabet en periode med fast rente af en del af den optagne gæld. Efter en ændring af årsregnskabsloven indregnes værdireguleringer af denne renteswap med fradrag af skatteeffekten fra og med 2016/17 direkte på egenkapitalen. Renteswappen er i 2016/17 værdireguleret med et positivt beløb på 670 t.kr. efter skat.

I selskabets årsrapport er indregnet en negativ værdi af renteswappen på 2.857 t.kr., som påvirker egenkapitalen negativt med 2.228 t.kr. I takt med at renteswappens udløb ultimo 2021 nærmer sig, vil selskabets egenkapital blive forøget med dette beløb. Endvidere forventes selskabets renteomkostninger at bliver reduceret i forhold til det nuværende niveau, når renteswappen er udløbet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.744.108	2.710
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	0	-322
2 Personaleomkostninger	-246.272	-246
Resultat før finansielle poster	2.497.836	2.142
Andre finansielle indtægter	746	58
3 Øvrige finansielle omkostninger	-1.384.779	-1.399
Resultat før skat	1.113.803	801
4 Skat af årets resultat	-245.020	-176
Årets resultat	868.783	625
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	868.783	625
Disponeret i alt	868.783	625

Balance 30. juni

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
5	Investeringsejendomme	47.000.000	47.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	47.000.000	47.000
	Anlægsaktiver i alt	47.000.000	47.000
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	1.021	1
	Tilgodehavender i alt	1.021	1
	Andre værdipapirer og kapitalandele	27.194	142
	Værdipapirer i alt	27.194	142
	Likvide beholdninger	616.893	764
	Omsætningsaktiver i alt	645.108	907
	Aktiver i alt	47.645.108	47.907

Balance 30. juni

	2017	2016
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	500.000	500
7 Overført resultat	8.196.262	6.536
Egenkapital i alt	8.696.262	7.036
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	366.344	328
Hensatte forpligtelser i alt	366.344	328
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	27.017.945	27.173
9 Gæld til pengeinstitutter	4.941.798	5.483
Deposita	1.385.501	1.346
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.345.244	34.002
Kortfristet del af langfristet gæld	708.000	708
10 Gæld til tilknyttede virksomheder	488.669	303
Gæld til FLL ApS	270.245	1.179
Selskabsskat	430.870	173
Anden gæld	3.339.474	4.178
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.237.258	6.541
Gældsforpligtelser i alt	38.582.502	40.543
Passiver i alt	47.645.108	47.907
11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
12 Eventualposter		

Noter

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af tilhørende gæld	0	-322
	<u>0</u>	<u>-322</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	241.264	241
Andre omkostninger til social sikring	5.008	5
	<u>246.272</u>	<u>246</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
3. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.373	6
Andre finansielle omkostninger	1.376.406	1.393
	<u>1.384.779</u>	<u>1.399</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	430.870	173
Årets regulering af udskudt skat	37.490	3
Heraf skat af bevægelser på egenkapitalen	-223.340	0
	<u>245.020</u>	<u>176</u>

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
5. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	45.432.800	45.433
Kostpris ultimo	45.432.800	45.433
Regulering til dagsværdi primo	1.567.200	1.567
Regulering til dagsværdi ultimo	1.567.200	1.567
Regnskabsmæssig værdi ultimo	47.000.000	47.000

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, og forventede omkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Opgørelsen af dagsværdien er baseret på et normaliseret afkast på 2.892 t.kr., en forventet udlejning på 100% og et afkastkrav på 6,3% (2015/16: 6,2%).

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Ejendommen anvendes til udlejning til kontor og er velbeliggende Kalundborgvej 4, Holbæk, med god infrastruktur, i nærheden af attraktivt havneområde og tillige tæt på byens hovedstrøg. Ejendommen har ikke haft tomgang hidtil.

Følsomhedsanalyse:

En ændring i afkastkravet har væsentlig betydning for opgørelsen af dagsværdien. En stigning i afkastkravet fører til et fald i dagsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret afkastkrav.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at dagsværdien af investeringsejendommen reduceres med 3.330 t.kr., således at egenkapitalen reduceres med 2.597 t.kr. fra de nuværende 8.696 t.kr.

En forøgelse af de normaliserede lejeindtægter med 5% vil betyde, at den opgjorte dagsværdi af investeringsejendommen på 47.000 t.kr. svarer til et afkastkrav på 6,6%.

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
6. Aktiekapital		
Aktiekapital primo	500.000	500
	500.000	500
Aktiekapitalen består af 5 aktier a 100.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.		
7. Overført resultat		
Overført resultat primo	6.535.639	5.911
Korrektion som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger og kurstab ved optagelse af prioritetsgæld	156.408	0
Korrektion af udskudt skat som følge af ændret praksis vedrørende låneomkostninger og kurstab ved optagelse af prioritetsgæld	-34.410	0
Værdiregulering af renteswap	669.842	0
Årets overførte overskud eller underskud	868.783	625
	8.196.262	6.536
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit	27.173.000	27.173
Periodiserede låneomkostninger	-155.055	0
	27.017.945	27.173
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	27.173.000	27.173
9. Gæld til pengeinstitutter		
Nykredit Bank, konto 8117-2669263	5.649.798	6.191
	5.649.798	6.191
Heraf forfalder inden for 1 år	-708.000	-708
	4.941.798	5.483

Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
10. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning F.L. Ejendomme A/S	4.000	0
Mellemregning RLL ApS	484.669	303
	488.669	303

11. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.173 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 47.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 14.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med kursværdi på 5.650 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovennævnte investeringsejendom.

12. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2017.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RLL ApS, CVR-nr. 32292186 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viva A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov

Virksomheden har med virkning fra 1. juli 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

1. **Gæld vedrørende investeringsejendomme.**
Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Herudover har implementeringen medført ændringer til indregning og måling for:

Låneomkostninger vedrørende gæld i investeringsejendomme.

Som en konsekvens af indregningen af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, indregnes låneomkostninger fremover i resultatopgørelsen over låneperioden, og ikke omkostningsførte låneomkostninger præsenteres under de finansielle forpligtelser, de vedrører.

Værdiændringer af renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme vedrørende gæld i investeringsejendomme.

Som en konsekvens af indregningen af gæld vedrørende investeringsejendomme til amortiseret kostpris, indregnes værdiændringer af renteswaps til sikring af fremtidige pengestrømme vedrørende gæld i investeringsejendomme fremover efter de almindelige regler for værdiændringer af sådanne renteswaps, dvs. direkte på egenkapitalen.

Der er foretaget ændring af anvendt regnskabspraksis ved brug af overgangsbekendtgørelsen på følgende områder:

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev disse finansielle forpligtelser målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget i overensstemmelse med § 1 i overgangsbekendtgørelse nr. 1849 af 15. december 2015. Ved den foretagne ændring af anvendt regnskabspraksis er seneste indregnede dagsværdi for finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme anvendt som kostpris. Der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal.

Den akkumulerede effekt af de foretagne ændringer i anvendt regnskabspraksis udgør en forøgelse af egenkapitalen med 122 t.kr., som er indregnet direkte på egenkapitalen primo 2016/17.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er beregnet til sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter og driftsomkostninger, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af ledelsen danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Viva A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.