



Viva A/S

Ahlgade 40, 4300 Holbæk

CVR-nr. 27 22 99 05

Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. november 2016

Allan Fischer Petersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 25. oktober 2016

Direktion

Rikke Lehmann Lundsbjerg

Bestyrelse

Rikke Lehmann Lundsbjerg

Fritz Lehmann Lundsbjerg

Allan Fischer Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til aktionæren i Viva A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Viva A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, 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 fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Holbæk, den 25. oktober 2016

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
Advokatforbindelse	Advida Advokater
Modervirksomhed	RLL ApS, Holbæk

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 625 t.kr. mod 918 t.kr. sidste år.

I resultatet indgår værdiregulering af selskabets investeringsejendom og tilhørende gæld med -322 t.kr. mod 146 t.kr. sidste år.

Værdireguleringen af gælden vedrører en renteswap, som sikrer selskabet en periode med fast rente af en del af den optagne gæld.

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>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.712.232	2.589
1 Værdiregulering af investeringsejendomme	-322.488	146
2 Personaleomkostninger	-246.342	-247
Resultat før finansielle poster	2.143.402	2.488
Andre finansielle indtægter	57.466	82
3 Andre finansielle omkostninger	-1.399.605	-1.371
Resultat før skat	801.263	1.199
4 Skat af årets resultat	-176.263	-281
Årets resultat	625.000	918
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	625.000	918
Disponeret i alt	625.000	918

Balance 30. juni

Aktiver		2016	2015
<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	5
	Tilgodehavender i alt	1.021	5
	Andre værdipapirer og kapitalandele	142.480	382
	Værdipapirer i alt	142.480	382
	Likvide beholdninger	764.826	31
	Omsætningsaktiver i alt	908.327	418
	Aktiver i alt	47.908.327	47.418

Balance 30. juni

	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Aktiekapital	500.000	500
7 Overført resultat	6.535.639	5.910
Egenkapital i alt	7.035.639	6.410
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	328.854	325
Hensatte forpligtelser i alt	328.854	325
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	27.173.000	27.173
Gæld til pengeinstitutter	5.482.725	6.001
Deposita	1.346.293	1.314
Langfristede gældsforpligtelser i alt	34.002.018	34.488
Kortfristet del af langfristet gæld	708.000	708
Gæld til pengeinstitutter	0	1.300
9 Gæld til tilknyttede virksomheder	303.398	25
Gæld til FLL ApS	1.179.417	0
Selskabsskat	172.898	277
Anden gæld	4.178.103	3.885
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.541.816	6.195
Gældsforpligtelser i alt	40.543.834	40.683
Passiver i alt	47.908.327	47.418

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

11 Eventualposter

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering af tilhørende gæld	-322.488	146
	-322.488	146
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	241.292	242
Andre omkostninger til social sikring	5.050	5
	246.342	247
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
3. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	5.949	0
Andre renteomkostninger	1.393.656	1.371
	1.399.605	1.371
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	172.898	277
Årets regulering af udskudt skat	3.365	4
	176.263	281

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 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		
6. Aktiekapital				
Aktiekapital primo	500.000	500		
	500.000	500		
<p>Aktiekapitalen består af 5 aktier a 100.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.</p>				
7. Overført resultat				
Overført resultat primo	5.910.639	4.992		
Årets overførte overskud eller underskud	625.000	918		
	6.535.639	5.910		
8. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	27.173.000	27.173.000	27.173
Gæld til pengeinstitutter	708.000	0	6.190.725	6.709
Deposita	0	0	1.346.293	1.314
	708.000	27.173.000	34.710.018	35.196

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
9. Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellemregning RLL ApS	303.398	25
	303.398	25

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på 27.173 t.kr. er der givet pant i investerings- ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 47.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt nom. 14.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med kursværdi på 6.190 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovennævnte investeringsejendom.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. 30. juni 2016.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RLL ApS, CVR-nr. 32292186 som administrationsselskab 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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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