



Tlf.: 96 20 76 00
frederikshavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Rimmens Alle 89
DK-9900 Frederikshavn
CVR-nr. 20 22 26 70

VIVA EJENDOMME FREDERIKSHAVN APS
SJÆLLANDSVEJ 9, 9900 FREDERIKSHAVN
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018
11. REGNSKABSÅR

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. november 2018

Henrik Uhrenholdt Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Viva Ejendomme Frederikshavn ApS Sjællandsvej 9 9900 Frederikshavn Telefon: +45 98 42 56 77 E-mail: hmo@vivatag.dk CVR-nr.: 30 52 07 85 Stiftet: 12. februar 2008 Hjemsted: Frederikshavn Regnskabsår: 1. juli 2017 - 30. juni 2018
Bestyrelse	Henrik Vintervad Søborg, formand Henrik Moltsen Oddershede Jeanette Klit Jensen
Direktion	Henrik Moltsen Oddershede
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rimmens Alle 89 9900 Frederikshavn
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Jernbanegade 4-8 9900 Frederikshavn
Advokat	HjulmandKaptain Advokatpartnerselskab Havnepladsen 7 9900 Frederikshavn

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Viva Ejendomme Frederikshavn ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 15. oktober 2018

Direktion:

Henrik Moltsen Oddershede

Bestyrelse:

Henrik Vintervad Søborg
Formand

Henrik Moltsen Oddershede

Jeanette Klit Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Viva Ejendomme Frederikshavn ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viva Ejendomme Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

Frederikshavn, den 15. oktober 2018

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Allan Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne31387

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af ejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		281.521	307.610
Af- og nedskrivninger.....		-79.740	-79.740
DRIFTSRESULTAT		201.781	227.870
Finansielle omkostninger.....	2	-67.502	-77.851
RESULTAT FØR SKAT		134.279	150.019
Skat af årets resultat.....	3	-29.892	-33.521
ÅRETS RESULTAT		104.387	116.498
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		104.387	116.498
I ALT		104.387	116.498

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		4.048.951	4.128.691
Materielle anlægsaktiver.....	4	4.048.951	4.128.691
ANLÆGSAKTIVER.....		4.048.951	4.128.691
Periodeafgrænsningsposter.....		12.097	14.769
Tilgodehavender.....		12.097	14.769
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		12.097	14.769
AKTIVER.....		4.061.048	4.143.460
PASSIVER			
Anpartskapital.....		190.000	190.000
Overført resultat.....		533.570	429.183
EGENKAPITAL.....	5	723.570	619.183
Hensættelser til udskudt skat.....		292.769	289.849
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		292.769	289.849
Realkreditinstitutter.....		1.915.779	2.055.901
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	1.915.779	2.055.901
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser.....	6	142.531	141.362
Gæld til pengeinstitutter.....		293.091	386.049
Selskabsskat.....		57.574	39.050
Anden gæld.....		635.734	612.066
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.128.930	1.178.527
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		3.044.709	3.234.428
PASSIVER.....		4.061.048	4.143.460
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2017/18 kr.	2016/17 kr.	Note
Personaleomkostninger			1
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2016/17: 1)			
Finansielle omkostninger			2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	67.502	77.851	
	67.502	77.851	
Skat af årets resultat			3
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	26.972	30.602	
Regulering af udskudt skat.....	2.920	2.919	
	29.892	33.521	
Materielle anlægsaktiver			4
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. juli 2017.....		4.792.611	
Kostpris 30. juni 2018.....		4.792.611	
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017.....		663.920	
Årets afskrivninger		79.740	
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018.....		743.660	
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018.....		4.048.951	
Egenkapital			5
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2017.....	190.000	429.183	619.183
Forslag til årets resultatdisponering.....		104.387	104.387
Egenkapital 30. juni 2018.....	190.000	533.570	723.570
Langfristede gældsforpligtelser			6
	1/7 2017 gæld i alt	30/6 2018 gæld i alt	Afdrag næste år
Realkreditinstitutter.....	2.197.263	2.058.310	142.531
	2.197.263	2.058.310	142.531
			Restgæld efter 5 år
			1.345.684
			1.345.684

NOTER**Note****Eventualposter mv.**

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

7

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, 2.058 tkr., er der deponeret realkreditpantebrev på 1.000 tkr. i ejendommen Vesterø Havnegade 61 B, Læsø, deponeret realkreditpantebrev på 76.800 EUR i ejendommen Høyersgade 17, Frederikshavn og deponeret realkreditpantebrev på 221.600 EUR i ejendommen Sjællandsvej 9, Frederikshavn.

8

Selskabet har til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut deponeret ejerpantebrev på 650 tkr. i ejendommen Vesterø Havnegade 61 B, Læsø, deponeret ejerpantebrev på 600 tkr. i Høyersgade 17, Frederikshavn, deponeret ejerpantebrev på 450 tkr. i Sjællandsvej 9, Frederikshavn, og stillet skadesløsbrev på 2.000 tkr. i Sjællandsvej 9, Frederikshavn.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Viva Ejendomme Frederikshavn ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN**Generelt**

Huslejeindtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og administration.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler og tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Erhvervsjendom.....	40 år	0%
Beboelsesejendom.....	40 år	40%

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.