

Vivenda Ejendomme ApS

Østergade 18, 5610 Assens

CVR-nr. 34 20 99 95

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 20/06 2017

Morten Nørregaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors reviewerklæring	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter til årsrapporten	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Vivenda Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 20. juni 2017

Direktion

Morten Nørregaard

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Til kapitalejeren i Vivenda Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vivenda Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors reviewerklæring

Odense, den 20. juni 2017

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91

Søren Vestermark Hansen, CMA
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vivenda Ejendomme ApS Østergade 18 5610 Assens
	CVR-nr.: 34 20 99 95
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Hjemsted: Assens kommune
Direktion	Morten Nørregaard
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne, at formidle fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 197.072, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 686.176.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 kr.	2015 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.757.807	2.393
Personaleomkostninger	1	-1.466.958	-1.773
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-19.149	-15
Resultat før finansielle poster		271.700	605
Andre finansielle indtægter		343	4
Andre finansielle omkostninger		-12.265	-11
Resultat før skat		259.778	598
Skat af årets resultat	2	-62.706	-145
Årets resultat		197.072	453
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		50.000	0
Overført resultat		147.072	453
		197.072	453

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.468.154	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		22.545	32
Indretning af lejede lokaler		617	8
Materielle anlægsaktiver	3	1.491.316	40
Anlægsaktiver i alt		1.491.316	40
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		172.800	73
Andre tilgodehavender		144.008	56
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	3.799	56
Periodeafgrænsningsposter		5.000	5
Tilgodehavender		325.607	190
Likvide beholdninger		976.611	1.212
Omsætningsaktiver i alt		1.302.218	1.402
Aktiver i alt		2.793.534	1.442

Balance 31. december

	Note	2016	2015
		kr.	t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		556.176	409
Foreslået udbytte for regnskabsåret		50.000	0
Egenkapital		686.176	489
Hensættelse til udskudt skat		0	2
Hensatte forpligtelser i alt		0	2
Gæld til realkreditinstitutter		643.597	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	643.597	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	75.172	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		2.145	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		237.915	137
Selskabsskat		62.306	126
Anden gæld		1.086.223	688
Kortfristede gældsforpligtelser		1.463.761	951
Gældsforpligtelser i alt		2.107.358	951
Passiver i alt		2.793.534	1.442
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	80.000	409.104	0	489.104
Årets resultat	0	147.072	50.000	197.072
Egenkapital 31. december	80.000	556.176	50.000	686.176

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.	
1 Personaleomkostninger			
Lønninger	1.361.245	1.662	
Andre omkostninger til social sikring	36.115	39	
Andre personaleomkostninger	69.598	72	
	1.466.958	1.773	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	4	4	
2 Skat af årets resultat			
Årets aktuelle skat	64.306	125	
Årets udskudte skat	-1.600	20	
	62.706	145	
3 Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	kr.	kr.	kr.
Kostpris 1. januar	0	49.300	37.000
Tilgang i årets løb	1.470.043	0	0
Kostpris 31. december	1.470.043	49.300	37.000
Af- og nedskrivninger 1. januar	0	16.895	28.983
Årets afskrivninger	1.889	9.860	7.400
Af- og nedskrivninger 31. december	1.889	26.755	36.383
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.468.154	22.545	617

Noter til årsrapporten

	2016 kr.	2015 t.kr.
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	3.799	56

Tilgodehavender hos medlemmer af ledelsen

Direktion

Udestående gæld	3.799	56
Lån tilbagebetalt i året	52.568	0
Rentefod (%)	10,05%	10,05%

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	718.769	75.172	356.565
	0	718.769	75.172	356.565

6 Eventualposter m.v.

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 719, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør t.kr. 876.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 210 i ovenstående grunde og bygninger, som er deponeret til sikkerhed for bankgæld. Gældsforpligtelsen andrager pr. 31/12 2016 kr. 0.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der tinglyst skadesløsbrev på nom. t.kr. 300 med fordringspant.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vivenda Ejendomme ApS for 2016 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.

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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år
Indretning af lejede lokaler	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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.

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 acontoskatter.

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

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

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.