

**Vildas Vaffelis ApS**  
Bækkehavevej 26, 5700 Svendborg

CVR-nr. 32 94 24 58

**Årsrapport**

**2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. august 2020.

---

Kasper Nielsen  
dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for Vildas Vaffelis ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. august 2020

**Direktion**

Kasper Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Vildas Vaffelis ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vildas Vaffelis ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Holstebro, den 21. august 2020

### **KRØYER PEDERSEN**

Statsautoriserede Revisorer I/S  
CVR-nr. 89 22 49 18

Hans Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne18620

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Vildas Vaffelis ApS Bækkehavevej 26 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 32 94 24 58
	Stiftet: 1. juni 2010
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 10. regnskabsår
<b>Direktion</b>	Kasper Nielsen
<b>Revisor</b>	KRØYER PEDERSEN Statsautoriserede Revisorer I/S
<b>Modervirksomhed</b>	Kape Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af fast ejendom.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 116 t.kr. mod 150 t.kr. sidste år. Årets resultat udgør 82 t.kr. mod 103 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>116.214</b>	<b>150.118</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	2.548	18.801
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-13.268</u>	<u>-36.798</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>105.494</b>	<b>132.121</b>
Skat af årets resultat	<u>-23.225</u>	<u>-29.066</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>82.269</u></b>	<b><u>103.055</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>82.269</u>	<u>103.055</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>82.269</u></b>	<b><u>103.055</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	1.000.000	1.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
4 Deposita	10.000	10.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.010.000</u></b>	<b><u>1.010.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	92.548	0
Tilgodehavender i alt	<u>92.548</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	26.000	95.686
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>118.548</u></b>	<b><u>95.686</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.128.548</u></b>	<b><u>1.105.686</u></b>



**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2019	2018
<b>Egenkapital</b>		
5 Anpartskapital	80.000	80.000
6 Overført resultat	487.493	405.224
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>567.493</b>	<b>485.224</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	101.928	96.438
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>101.928</b>	<b>96.438</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Periodeafgrænsningsposter	0	40.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	0	40.000
Kortfristet del af langfristet gæld	40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	349.464	322.788
Selskabsskat	17.735	23.576
Anden gæld	31.928	77.660
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	459.127	484.024
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>459.127</b>	<b>524.024</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.128.548</b>	<b>1.105.686</b>

**8 Eventualposter**

## Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>1. Medarbejderforhold</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	13.100	36.798
Andre finansielle omkostninger	<u>168</u>	<u>0</u>
	<b><u>13.268</u></b>	<b><u>36.798</u></b>
	<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>739.200</u>	<u>739.200</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>739.200</u></b>	<b><u>739.200</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>260.800</u>	<u>260.800</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>260.800</u></b>	<b><u>260.800</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,5
------------------------------------	-----

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

---

### 3. Investerings ejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Afkast%	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
	6,5	1.147.000	1.000.000	147.000
	8,5	876.000	1.000.000	-124.000
			<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
<b>4. Deposita</b>				
Kostpris 1. januar			<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>			<u><b>10.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>			<u><b>10.000</b></u>	<u><b>10.000</b></u>
<b>5. Anpartskapital</b>				
Anpartskapital 1. januar			<u>80.000</u>	<u>80.000</u>
			<u><b>80.000</b></u>	<u><b>80.000</b></u>
<b>6. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar			405.224	302.169
Årets overførte resultat			<u>82.269</u>	<u>103.055</u>
			<u><b>487.493</b></u>	<u><b>405.224</b></u>
<b>7. Periodeafgrænsningsposter</b>				
Periodeafgrænsningsposter i alt			40.000	80.000
Heraf forfalder inden for 1 år			<u>-40.000</u>	<u>-40.000</u>
			<u><b>0</b></u>	<u><b>40.000</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			<u>0</u>	<u>0</u>

## Noter

---

### 8. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Kape Holding ApS, CVR-nr. 10 13 72 68 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.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter af udbytte, renter og royalties udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vildas Vaffelis ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, dog er enkelte poster ændret ved reklassifikation. Årsrapporten aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter mv., omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. 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 sambeskatte 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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 ”værdiregulering af investeringsejendomme”.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitut.

#### 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 Vildas Vaffelis ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte 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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.