



# Viptag Ejendomme ApS

Rørvangsvej 43 A, 4300 Holbæk

CVR-nr. 37 46 14 82

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. april 2017.

---

Lars Pedersen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

|  | <b><u>Side</u></b> |
|--|--------------------|
| <b>Påtegninger</b>                               |                    |
| Ledespåtegning                                   | 1                  |
| Den uafhængige revisors erklæringer              | 2                  |
| <br>   |                    |
| <b>Ledelsesberetning</b>                         |                    |
| Selskabsoplysninger                              | 4                  |
| Ledelsesberetning                                | 5                  |
| <br>   |                    |
| <b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b> |                    |
| Resultatopgørelse                                | 6                  |
| Balance  | 7                  |
| Noter  | 9                  |
| Anvendt regnskabspraksis                         | 13                 |

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Viptag Ejendomme 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 28. april 2017

### **Direktion**

Lars Pedersen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapital ejeren i Viptag Ejendomme ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Viptag Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet 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.

### **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.

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 28. april 2017

### **RIR REVISION**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Viptag Ejendomme ApS  
Rørvangsvej 43 A  
4300 Holbæk

CVR-nr.: 37 46 14 82  
Stiftet: 21. december 2015  
Hjemsted: Holbæk  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Lars Pedersen

**Revision** RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

**Modervirksomhed** Viptag Holding ApS  
37 86 35 99

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør 268 t.kr. mod 223 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -51 t.kr. mod -8 t.kr. sidste år.

Årets underskud skyldes omkostninger til finansiering af grund og nyopført bygning på i alt 3,6 mio kr.

Byggeriet blev færdiggjort ultimo 2016, og forventes at give øgede lejeindtægter fra 2017, således at der forventes overskud for 2017 og de kommende år.

Der er i årets løb givet et koncerntilskud på 1 mio kr. til selskabet. Beløbet er indregnet som en forøgelse af egenkapitalen.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

| <u>Note</u>   | 2016<br>kr.    | 2015<br>t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                            | <b>267.873</b> | <b>223</b>    |
| 1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -109.222       | -95           |
| <b>Driftsresultat</b>                               | <b>158.651</b> | <b>128</b>    |
| Andre finansielle indtægter                         | 14.620         | 0             |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger                   | -238.506       | -138          |
| <b>Resultat før skat</b>                            | <b>-65.235</b> | <b>-10</b>    |
| 3 Skat af årets resultat                            | 14.351         | 2             |
| <b>Årets resultat</b>                               | <b>-50.884</b> | <b>-8</b>     |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>             |                |               |
| Disponeret fra overført resultat                    | -50.884        | -8            |
| <b>Disponeret i alt</b>                             | <b>-50.884</b> | <b>-8</b>     |



## Balance 31. december

---

| <b>Aktiver</b>           |  | 2016                    | 2015                |
|--------------------------|--|-------------------------|---------------------|
| <u>Note</u>              |  | <u>kr.</u>              | <u>t.kr.</u>        |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |  |                         |                     |
| 4                        | Grunde og bygninger                          | 7.887.918               | 4.817               |
| 5                        | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 24.583                  | 0                   |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt               | <u>7.912.501</u>        | <u>4.817</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   | <b><u>7.912.501</u></b> | <b><u>4.817</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |  |                         |                     |
|                          | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  | 12.662                  | 0                   |
|                          | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.000.000               | 0                   |
|                          | Tilgodehavende selskabsskat                  | 50.003                  | 0                   |
|                          | Andre tilgodehavender                        | 247.639                 | 0                   |
|                          | Tilgodehavender i alt                        | <u>1.310.304</u>        | <u>0</u>            |
|                          | Likvide beholdninger                         | <u>74.152</u>           | <u>0</u>            |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               | <b><u>1.384.456</u></b> | <b><u>0</u></b>     |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>                         | <b><u>9.296.957</u></b> | <b><u>4.817</u></b> |

## Balance 31. december

---

|  | 2016             | 2015         |
|--|------------------|--------------|
| Note                                     | kr.              | t.kr.        |
| <b>Passiver</b>                          |                  |              |
| <b>Egenkapital</b>                       |                  |              |
| 6 Anpartskapital                         | 50.000           | 50           |
| 8 Overført resultat                      | 2.536.769        | 1.587        |
| <b>Egenkapital i alt</b>                 | <b>2.586.769</b> | <b>1.637</b> |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>            |                  |              |
| Hensættelser til udskudt skat            | 146.656          | 111          |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>      | <b>146.656</b>   | <b>111</b>   |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |                  |              |
| 9 Gæld til realkreditinstitutter         | 3.150.745        | 1.456        |
| 10 Gæld til pengeinstitutter             | 1.604.827        | 1.262        |
| Deposita                                 | 159.000          | 70           |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt    | 4.914.572        | 2.788        |
| Gældsforpligtelser                       | 331.453          | 173          |
| Gæld til pengeinstitutter                | 14.731           | 0            |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder      | 28.130           | 0            |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 420.566          | 1            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        | 438.880          | 49           |
| Anden gæld                               | 415.200          | 58           |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt    | 1.648.960        | 281          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>          | <b>6.563.532</b> | <b>3.069</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                    | <b>9.296.957</b> | <b>4.817</b> |

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

13 Eventualposter

## Noter

---

|   | 2016<br>kr.    | 2015<br>t.kr. |
|---|----------------|---------------|
| <b>1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b> |                |               |
| Afskrivning på bygninger                                    | 108.805        | 95            |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar      | 417            | 0             |
|   | <u>109.222</u> | <u>95</u>     |
| <br>  |                |               |
| <b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>                   |                |               |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder          | 20.061         | 0             |
| Andre finansielle omkostninger                              | 218.445        | 138           |
|   | <u>238.506</u> | <u>138</u>    |
| <br>  |                |               |
| <b>3. Skat af årets resultat</b>                            |                |               |
| Skat af årets resultat                                      | -50.003        | 0             |
| Årets regulering af udskudt skat                            | 35.652         | -2            |
|   | <u>-14.351</u> | <u>-2</u>     |

## Noter

---

|   | 31/12 2016<br>kr. | 31/12 2015<br>t.kr. |
|---|-------------------|---------------------|
| <b>4. Grunde og bygninger</b>                     |                   |                     |
| Kostpris 1. januar 2016                           | 5.176.648         | 0                   |
| Anskaffelsessum primo, spaltning                  | 0                 | 4.738               |
| Tilgang i årets løb                               | 3.180.211         | 439                 |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <b>8.356.859</b>  | <b>5.177</b>        |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2016              | -360.136          | 0                   |
| Afskrivninger primo, spaltning                    | 0                 | -265                |
| Årets afskrivninger                               | -108.805          | -95                 |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>    | <b>-468.941</b>   | <b>-360</b>         |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <b>7.887.918</b>  | <b>4.817</b>        |
| <b>5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b> |                   |                     |
| Tilgang i årets løb                               | 25.000            | 0                   |
| <b>Kostpris 31. december 2016</b>                 | <b>25.000</b>     | <b>0</b>            |
| Årets afskrivninger                               | -417              | 0                   |
| <b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>    | <b>-417</b>       | <b>0</b>            |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>    | <b>24.583</b>     | <b>0</b>            |
| <b>6. Anpartskapital</b>                          |                   |                     |
| Anpartskapital 1. januar 2016                     | 50.000            | 0                   |
| Indbetalt ved spaltning                           | 0                 | 50                  |
|   | <b>50.000</b>     | <b>50</b>           |
| <b>7. Overkurs ved emission</b>                   |                   |                     |
| Årets overkurs ved emission                       | 0                 | 1.595               |
| Overført til årets resultat                       | 0                 | -1.595              |
|   | <b>0</b>          | <b>0</b>            |

## Noter

---

|  | 31/12 2016<br>kr. | 31/12 2015<br>t.kr. |
|--|-------------------|---------------------|
| <b>8. Overført resultat</b>                    |                   |                     |
| Overført resultat 1. januar 2016               | 1.587.653         | 0                   |
| Overført fra overkurs ved emission             | 0                 | 1.595               |
| Årets overførte overskud eller underskud       | -50.884           | -8                  |
| Modtaget koncerntilskud fra moderselskab       | 1.000.000         | 0                   |
|  | <u>2.536.769</u>  | <u>1.587</u>        |
| <b>9. Gæld til realkreditinstitutter</b>       |                   |                     |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt           | 3.319.198         | 1.537               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | <u>-168.453</u>   | <u>-81</u>          |
|  | <u>3.150.745</u>  | <u>1.456</u>        |
| <br>   |                   |                     |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år        | <u>2.530.324</u>  | <u>1.121</u>        |
| <b>10. Gæld til pengeinstitutter</b>           |                   |                     |
| Gæld til pengeinstitutter i alt                | 1.767.827         | 1.354               |
| Heraf forfalder inden for 1 år                 | <u>-163.000</u>   | <u>-92</u>          |
|  | <u>1.604.827</u>  | <u>1.262</u>        |
| <b>11. Kortfristet del af langfristet gæld</b> |                   |                     |
| Kortfristet del af prioritetsgæld              | 168.453           | 81                  |
| Kortfristet del af bankgæld                    | <u>163.000</u>    | <u>92</u>           |
|  | <u>331.453</u>    | <u>173</u>          |

### 12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.375 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.888 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med restgæld 1.775 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 13. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2016 i alt 365 t.kr.

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Viptag Holding ApS, CVR-nr. 37 86 35 99 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 Viptag Ejendomme ApS 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.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

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 distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 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

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revideres årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

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

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

|   |       |
|---|-------|
| Bygninger                               | 40 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

### **Tilgodehavender**

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

### **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 Viptag Ejendomme ApS 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**

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.