



Viptag Ejendomme ApS

Rørvangsvej 43 A, 4300 Holbæk

CVR-nr. 37 46 14 82

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. april 2018.

Lars Pedersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. april 2018

Direktion

Lars Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren 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 2017. 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 3. april 2018

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Thomas Skinbjerg

statsautoriseret revisor
MNE-nr. 23296

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 535 t.kr. mod 267 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 44 t.kr. mod -51 t.kr. sidste år.

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>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste	534.512	267
1 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-190.956	-109
Driftsresultat	343.556	158
Andre finansielle indtægter	0	15
2 Øvrige finansielle omkostninger	-287.105	-238
Resultat før skat	56.451	-65
3 Skat af årets resultat	-12.420	14
Årets resultat	44.031	-51
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	44.031	0
Disponeret fra overført resultat	0	-51
Disponeret i alt	44.031	-51

Balance 31. december

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	12.247.877	7.888
5	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.583	25
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>12.267.460</u>	<u>7.913</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>12.267.460</u>	<u>7.913</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	70.287	13
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.000
	Tilgodehavende selskabsskat	71.312	50
	Andre tilgodehavender	<u>320.351</u>	<u>248</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>461.950</u>	<u>1.311</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>74</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>461.950</u>	<u>1.385</u>
	Aktiver i alt	<u>12.729.410</u>	<u>9.298</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
6 Anpartskapital	50.000	50
7 Overført resultat	2.580.800	2.537
Egenkapital i alt	2.630.800	2.587
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	230.388	147
Hensatte forpligtelser i alt	230.388	147
Gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitutter	4.782.582	3.151
9 Gæld til pengeinstitutter	1.442.981	1.605
Deposita	348.500	159
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.574.063	4.915
Kortfristet del af langfristet gæld	434.314	331
Gæld til pengeinstitutter	473.779	15
Modtagne forudbetalinger fra kunder	100.131	28
Leverandører af varer og tjenesteydelser	387.894	421
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.882.541	439
Anden gæld	15.500	415
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.294.159	1.649
Gældsforpligtelser i alt	9.868.222	6.564
Passiver i alt	12.729.410	9.298
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Eventualposter		

Noter

	2017 kr.	2016 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	185.956	109
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.000	0
	190.956	109
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	66.901	20
Andre finansielle omkostninger	220.204	218
	287.105	238
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-71.312	-50
Årets regulering af udskudt skat	83.732	36
	12.420	-14

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
4. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2017	8.356.859	5.177
Tilgang i årets løb	<u>4.545.915</u>	<u>3.180</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>12.902.774</u>	<u>8.357</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-468.941	-360
Årets afskrivninger	<u>-185.956</u>	<u>-109</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-654.897</u>	<u>-469</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	 <u>12.247.877</u>	 <u>7.888</u>
 5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2017	25.000	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>25</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>25.000</u>	<u>25</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	-417	0
Årets afskrivninger	<u>-5.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>-5.417</u>	<u>0</u>
 Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	 <u>19.583</u>	 <u>25</u>
 6. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2017	<u>50.000</u>	<u>50</u>
	<u>50.000</u>	<u>50</u>
 7. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	2.536.769	1.588
Årets overførte overskud eller underskud	44.031	-51
Modtaget koncerntilskud fra moderselskab	<u>0</u>	<u>1.000</u>
	<u>2.580.800</u>	<u>2.537</u>

Noter

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 t.kr.
8. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.051.196	3.319
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-268.614</u>	<u>-168</u>
	<u>4.782.582</u>	<u>3.151</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.823.921</u>	<u>2.530</u>
9. Gæld til pengeinstitutter		
Gæld til pengeinstitutter i alt	1.608.681	1.768
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-165.700</u>	<u>-163</u>
	<u>1.442.981</u>	<u>1.605</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>724.000</u>	<u>884</u>

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.171 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 12.248 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld med restgæld 1.615 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Selskabet har via pengeinstitut stillet garanti overfor realkreditinstitut på 2.000 t.kr.

11. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for de tilknyttede virksomheders banklån. De tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 31. december 2017 i alt 1.303 t.kr. Kautionen er ikke aktuel.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Viptag Holding ApS, CVR-nr. 37 86 35 99 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

11. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

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 150 t.kr.

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Viptag Ejendomme 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 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 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

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 revurderes 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 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.

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.