

Vipadan ApS
c/o Palle Viuff, Danmarksgade 18, 7000 Fredericia

CVR-nr. 87 63 22 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. juni 2019.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Vipadan 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 17. maj 2019

Direktion

Palle Viuff

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Vipadan ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Vipadan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 udtrykker 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 17. maj 2019

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor
mne27866

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vipadan ApS c/o Palle Viuff Danmarksgade 18 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 87 63 22 10
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018
Direktion	Palle Viuff
Revisor	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
Associeret virksomhed	Kamp Invest I/S, Fredericia

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vipadan 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Distributionsomkostninger

I distributionsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt til distribution af varer solgt i året samt til årets gennemførte salgskampagner. Herunder indregnes omkostninger til salgspersonale, reklame- og udstillingsomkostninger samt afskrivninger.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelsen, kontorlokaler, kontoromkostninger samt afskrivninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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.

Balancen

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme-
ne værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kom-
mende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens
dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaf-
felsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en
forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, ind-
regnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset leve-
tid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i
investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskriv-
ninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs)
på balancedagen.

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 ind-
komster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i
det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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

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

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	258.761	284.488
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
Distributionsomkostninger	-14.228	0
Administrationsomkostninger	-49.433	-37.175
Resultat før finansielle poster	195.100	247.313
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	32.862	-57.219
Andre finansielle indtægter	249.386	246.950
2 Øvrige finansielle omkostninger	-222.018	-64.919
Resultat før skat	255.330	372.125
Skat af årets resultat	-56.873	-82.358
Årets resultat	198.457	289.767
 Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	198.457	289.767
Disponeret i alt	198.457	289.767

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	6.050.000	6.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>6.050.000</u>
4 Kapitalandele i associerede virksomheder	11.778	3.916
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.778</u>	<u>3.916</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.061.778</u>	<u>6.053.916</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	102.828	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.000.000	2.000.000
Andre tilgodehavender	2.139.963	2.301.965
Tilgodehavender i alt	<u>4.242.791</u>	<u>4.301.965</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.821.967	1.038.247
Værdipapirer i alt	<u>1.821.967</u>	<u>1.038.247</u>
Likvide beholdninger	39.006	614.978
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.103.764</u>	<u>5.955.190</u>
Aktiver i alt	<u>12.165.542</u>	<u>12.009.106</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	160.000	160.000
6	Overført resultat	6.671.554	6.473.097
	Egenkapital i alt	<u>6.831.554</u>	<u>6.633.097</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	845.484	845.208
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>845.484</u>	<u>845.208</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.724.690	2.821.977
	Deposita	98.726	105.525
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.823.416</u>	<u>2.927.502</u>
	Gældsforpligtelser	100.000	102.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	15.642	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	31.155	17.162
	Selskabsskat	22.400	63.850
	Anden gæld	1.495.891	1.420.287
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.665.088</u>	<u>1.603.299</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.488.504</u>	<u>4.530.801</u>
	Passiver i alt	<u>12.165.542</u>	<u>12.009.106</u>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8 Eventualposter

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har bestået i drift af egne udlejningsejendomme, samt anden investeringsvirksomhed.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	222.018	64.919
	<u>222.018</u>	<u>64.919</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	553.771	553.771
Kostpris 31. december	<u>553.771</u>	<u>553.771</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	5.496.229	5.496.229
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>5.496.229</u>	<u>5.496.229</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.050.000</u>	<u>6.050.000</u>

Ved opgørelsen af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. I disse omkostninger indgår sædvanlige omkostninger til ejendomsskatter, forsikringer, vedligeholdelse mv.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,9% pa. for samtlige 8 boligudlejningsejendomme.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 886 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 691 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,9% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 1.251 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 976 efter skat.

Noter

4. Kapitalandele i associerede virksomheder

Kostpris 1. januar	82.862	0
Tilgang i årets løb	0	75.000
Kostpris 31. december	82.862	75.000
Opskrivninger 1. januar	-71.084	-13.865
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	0	-57.219
Opskrivninger 31. december	-71.084	-71.084
Regnskabsmæssig værdi 31. december	11.778	3.916

Associerede virksomheder:

	Hjemsted	Ejerandel
Kamp Invest I/S	Fredericia	25 %

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
 6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	6.473.097	6.183.330
Årets overførte overskud eller underskud	<u>198.457</u>	<u>289.767</u>
	<u>6.671.554</u>	<u>6.473.097</u>

Noter

7. **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.725 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 6.079 t.kr.

8. **Eventualposter**

Eventualforpligtelser

Selskabet har en andel på 25% i interessentskabet Kamp Invest I/S. Interessentskabets samlede forpligtelser udgør t.kr. 9.404.