

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

CVR-nr. 87 63 22 10

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. maj 2016.

Palle Viuff
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 2. maj 2016

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 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 2. maj 2016

BRANDT

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Pedersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vipadan ApS
c/o Palle Viuff
Danmarksgade 18
7000 Fredericia

CVR-nr.: 87 63 22 10
Hjemsted: Fredericia
Regnskabsår: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion

Palle Viuff

Revisor

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ryes Plads
Prinsessegade 60
7000 Fredericia

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har ikke været væsentlig usikkerhed eller usædvanlige forhold, der har påvirket indregningen eller målingen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet og anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er væsentligt påvirket af en opskrivning af investeringsejendommens værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vipadan 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.

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.

Resultatopgørelsen

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Balancen

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. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

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.

Tilgodehavender

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsætning	437.363	403.620
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	-164.600	-315.208
Værdiregulering af investeringsejendomme	3.660.000	0
Bruttoresultat	3.932.763	88.412
Administrationsomkostninger	-44.976	-73.932
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-9.307	3.177
Driftsresultat	3.878.480	17.657
Andre finansielle indtægter	137.905	64.656
Øvrige finansielle omkostninger	-45.086	-55.150
Finansiering netto	92.819	9.506
Resultat før skat	3.971.299	27.163
1 Skat af årets resultat	-847.641	-4.980
Årets resultat	3.123.658	22.183
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	3.123.658	22.183
Disponeret i alt	3.123.658	22.183

Balance 31. december

Aktiver		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	<u>6.050.000</u>	<u>2.390.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>2.390.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>2.390.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavende selskabsskat	0	21.803
	Andre tilgodehavender	<u>3.471.031</u>	<u>3.346.111</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>3.471.031</u>	<u>3.367.914</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	<u>38.896</u>	<u>88.387</u>
	Værdipapirer i alt	<u>38.896</u>	<u>88.387</u>
	Likvide beholdninger	<u>81.306</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>3.591.233</u>	<u>3.456.301</u>
	Aktiver i alt	<u>9.641.233</u>	<u>5.846.301</u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	160.000	160.000
4 Overført resultat	5.848.929	2.725.271
Egenkapital i alt	6.008.929	2.885.271
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	858.440	84.675
Hensatte forpligtelser i alt	858.440	84.675
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	2.518.641	2.527.134
Deposita	103.917	105.067
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.622.558	2.632.201
Kortfristet del af langfristet gæld	17.800	16.900
Gæld til pengeinstitutter	0	131.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.275	14.366
Selskabsskat	45.788	0
Anden gæld	72.443	81.788
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	151.306	244.154
Gældsforpligtelser i alt	2.773.864	2.876.355
Passiver i alt	9.641.233	5.846.301

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	75.271	6.542
Årets regulering af udskudt skat	773.765	-2.500
Regulering af tidligere års skat	-1.395	938
	<u>847.641</u>	<u>4.980</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	<u>553.771</u>	<u>553.771</u>
Kostpris 31. december	<u>553.771</u>	<u>553.771</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	1.836.229	1.836.229
Årets regulering til dagsværdi	3.660.000	0
Regulering til dagsværdi 31. december	<u>5.496.229</u>	<u>1.836.229</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>6.050.000</u>	<u>2.390.000</u>
	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
	<u>160.000</u>	<u>160.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	2.725.271	2.703.088
Årets overførte overskud eller underskud	3.123.658	22.183
	<u>5.848.929</u>	<u>2.725.271</u>

Noter

5. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2015</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>
Gæld til realkreditinstitutter	17.800	2.042.982	2.536.441	2.544.034
Deposita	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>103.917</u>	<u>105.067</u>
	<u>17.800</u>	<u>2.042.982</u>	<u>2.640.358</u>	<u>2.649.101</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.536 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.050 t.kr.