

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

**CVR-nr. 87 63 22 10**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2018.

---

**Palle Viuff**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

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

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 6. juni 2018

**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 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 6. juni 2018

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 27866

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	Vipadan ApS c/o Palle Viuff Danmarksgade 18 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 87 63 22 10
	Hjemsted: Fredericia
	Regnskabsår: 1. januar 2017 - 31. december 2017
<b>Direktion</b>	Palle Viuff
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Ryes Plads Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Associeret virksomhed</b>	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 mellemværende med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

### 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

### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende 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 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”.

Investeringsjendomme 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 ”værdireguleringer af ejendomme”.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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 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.

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 nettorealiseringsværdi.

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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

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


---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>284.488</b>	<b>291.013</b>
Administrationsomkostninger	-37.175	-41.744
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	2.951
<b>Driftsresultat</b>	<b>247.313</b>	<b>252.220</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	-57.219	-13.865
Andre finansielle indtægter	246.950	237.287
2 Øvrige finansielle omkostninger	-64.919	-46.861
Finansiering netto	124.812	176.561
<b>Resultat før skat</b>	<b>372.125</b>	<b>428.781</b>
3 Skat af årets resultat	-82.358	-94.380
<b>Årets resultat</b>	<b>289.767</b>	<b>334.401</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	289.767	334.401
<b>Disponeret i alt</b>	<b>289.767</b>	<b>334.401</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Investeringsejendomme	6.050.000	6.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>6.050.000</u>
5 Kapitalandele i associerede virksomheder	3.916	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>3.916</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.053.916</u></b>	<b><u>6.050.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2.000.000	1.000.000
Andre tilgodehavender	2.301.965	2.614.540
Tilgodehavender i alt	<u>4.301.965</u>	<u>3.614.540</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.038.247	384.994
Værdipapirer i alt	<u>1.038.247</u>	<u>384.994</u>
Likvide beholdninger	614.978	22.348
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.955.190</u></b>	<b><u>4.021.882</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>12.009.106</u></b>	<b><u>10.071.882</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2017	2016
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	160.000	160.000
Overført resultat	6.473.097	6.183.330
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>6.633.097</b>	<b>6.343.330</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	845.208	858.440
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder	0	13.865
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>845.208</b>	<b>872.305</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
6 Gæld til realkreditinstitutter	2.821.977	2.270.000
Deposita	105.525	105.525
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.927.502	2.375.525
7 Gældsforpligtelser	102.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.162	44.852
Selskabsskat	63.850	67.209
Anden gæld	1.420.287	368.661
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.603.299	480.722
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.530.801</b>	<b>2.856.247</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>12.009.106</b>	<b>10.071.882</b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

9 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	160.000	5.848.929	6.008.929
Årets overførte overskud eller underskud	0	334.401	334.401
Egenkapital 1. januar 2017	160.000	6.183.330	6.343.330
Årets overførte overskud eller underskud	0	289.767	289.767
	<b>160.000</b>	<b>6.473.097</b>	<b>6.633.097</b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>64.919</u>	<u>46.861</u>
	<b><u>64.919</u></b>	<b><u>46.861</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	95.590	94.380
Årets regulering af udskudt skat	<u>-13.232</u>	<u>0</u>
	<b><u>82.358</u></b>	<b><u>94.380</u></b>
	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
<b>4. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	<u>553.771</u>	<u>553.771</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>553.771</u></b>	<b><u>553.771</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. januar	<u>5.496.229</u>	<u>5.496.229</u>
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<b><u>5.496.229</u></b>	<b><u>5.496.229</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.050.000</u></b>	<b><u>6.050.000</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.

**Noter**

	31/12 2017	31/12 2016		
<b>5. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>				
Tilgang i årets løb	75.000	0		
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>75.000</b>	<b>0</b>		
Opskrivninger 1. januar	-13.865	0		
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	-57.219	-13.865		
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>-71.084</b>	<b>-13.865</b>		
Overført til hensatte forpligtelser	0	13.865		
<b>Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>13.865</b>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>3.916</b>	<b>0</b>		
<b>Associerede virksomheder:</b>				
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>		
Kamp Invest I/S	Fredericia	25 %		
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>				
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.923.977	2.270.000		
Heraf forfalder inden for 1 år	-102.000	0		
	<b>2.821.977</b>	<b>2.270.000</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Gæld i alt</b>	<b>Gæld i alt</b>
	<b>første år</b>	<b>efter 5 år</b>	<b>31/12 2017</b>	<b>31/12 2016</b>
Gæld til realkreditinstitutter	102.000	2.403.000	2.923.977	2.270.000
Deposita	0	105.525	105.525	105.525
	<b>102.000</b>	<b>2.508.525</b>	<b>3.029.502</b>	<b>2.375.525</b>

## Noter

---

### **8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.924 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.050 t.kr.

### **9. Eventualposter**

#### **Eventualforpligtelser**

Selskabet har en andel på 25% i interessentskabet Kamp Invest I/S. Interessentskabets samlede forpligtelser udgør t.kr. 9.223.