

# Vipadan ApS

c/o Palle Viuff, Danmarksgade 18, 7000 Fredericia

CVR-nr. 87 63 22 10

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2021.

---

Jørgen Palle Viuff  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 15. juni 2021

**Direktion**

Palle Viuff

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejeren i Vipadan ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vipadan ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fredericia, den 15. juni 2021

### **RSM Danmark**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Carsten Pedersen

statsautoriseret revisor  
mne27866

## 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 2020 - 31. december 2020
<b>Direktion</b>	Palle Viuff
<b>Revisor</b>	RSM Danmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Prinsessegade 60 7000 Fredericia
<b>Associeret virksomhed</b>	Kamp Ejendomme ApS, Fredericia
<b>Kapitalinteresse</b>	Kamp Invest I/S, Fredericia

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

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

### Usædvanlige forhold

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

### Usikkerhed ved indregning eller måling

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat og økonomiske udvikling blev som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>259.860</b>	<b>251.773</b>
Indtægt af kapitalinteresse	49.673	-11.778
Andre finansielle indtægter	294.220	385.056
Øvrige finansielle omkostninger	-22.818	-21.995
<b>Resultat før skat</b>	<b>580.935</b>	<b>603.056</b>
Skat af årets resultat	-117.800	-135.979
<b>Årets resultat</b>	<b>463.135</b>	<b>467.077</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	110.000	100.000
Overføres til overført resultat	353.135	367.077
<b>Disponeret i alt</b>	<b>463.135</b>	<b>467.077</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Investeringsejendomme	6.050.000	6.050.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.050.000</u>	<u>6.050.000</u>
2 Kapitalandel i associeret virksomhed	12.500	0
3 Kapitalinteresse	22.006	0
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>34.506</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.084.506</u></b>	<b><u>6.050.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.679	32.393
Tilgodehavender hos kapitalinteresser	2.000.000	2.000.000
Andre tilgodehavender	2.000.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>4.014.679</u>	<u>2.032.393</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.266.726	639.751
Værdipapirer i alt	<u>1.266.726</u>	<u>639.751</u>
Likvide beholdninger	40.275	2.458.170
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.321.680</u></b>	<b><u>5.130.314</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>11.406.186</u></b>	<b><u>11.180.314</u></b>



## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Virksomhedskapital	160.000	160.000
5	Overført resultat	7.391.766	7.038.631
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	110.000	100.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>7.661.766</u></b>	<b><u>7.298.631</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	846.036	845.760
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>846.036</u></b>	<b><u>845.760</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	2.523.950	2.624.101
	Deposita	103.283	89.294
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.627.233</u>	<u>2.713.395</u>
7	Kortfristet del af langfristet gæld	100.000	100.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	16.964	8.300
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.588	20.815
	Selskabsskat	76.601	89.461
	Anden gæld	58.998	103.952
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>271.151</u>	<u>322.528</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>2.898.384</u></b>	<b><u>3.035.923</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>11.406.186</u></b>	<b><u>11.180.314</u></b>
<b>8</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>1. 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.

Det således beregnede afkast (nettoleje) ifølge ovenfor kapitaliseres med et forventet krav til investor afkast på gennemsnitligt 5,0% pa. for samtlige ejendomme.

Ejendommen er en udlejningsejendom beliggende i Fredericia med udlejning til beboelse.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i opadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 6,0% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i nedadgående retning med ca. t.DKK 1.003 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i nedadgående retning med ca. t.DKK 782 efter skat.

I det omfang, at investors afkast ændres med 1% i nedadgående retning og følgelig vil udgøre gennemsnitligt 4,0% pa., vil det føre til en dagsværdiregulering af ejendommene i opadgående retning med ca. t.DKK 1.501 før skat. Dette vil så føres til en regulering af egenkapitalen i opadgående retning med ca. t.DKK 1.171 efter skat.

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019	
<b>2. Kapitalandel i associeret virksomhed</b>			
Tilgang i årets løb	12.500	0	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>0</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>12.500</b>	<b>0</b>	
<b>Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport</b>			
	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Kamp Ejendomme ApS, Fredericia	25 %	630.531	580.531
		<b>630.531</b>	<b>580.531</b>
<b>3. Kapitalinteresse</b>			
Kostpris 1. januar	82.862	82.862	
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>82.862</b>	<b>82.862</b>	
Opskrivninger 1. januar	-82.862	-71.084	
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	22.006	-11.778	
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>-60.856</b>	<b>-82.862</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>22.006</b>	<b>0</b>	
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Virksomhedskapital 1. januar	160.000	160.000	
	<b>160.000</b>	<b>160.000</b>	
<b>5. Overført resultat</b>			
Overført resultat 1. januar	7.038.631	6.671.554	
Årets overførte overskud eller underskud	353.135	367.077	
	<b>7.391.766</b>	<b>7.038.631</b>	

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>6. Foreslået udbytte for regnskabsåret</b>		
Udbytte 1. januar	100.000	0
Udloddet udbytte	-100.000	0
Udbytte for regnskabsåret	<u>110.000</u>	<u>100.000</u>
	<b><u>110.000</u></b>	<b><u>100.000</u></b>

## 7. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	2.623.950	100.000	2.523.950	2.123.950
Deposita	<u>103.283</u>	<u>0</u>	<u>103.283</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.727.233</u></b>	<b><u>100.000</u></b>	<b><u>2.627.233</u></b>	<b><u>2.123.950</u></b>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.624 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 6.050 t.kr.

## 9. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Selskabet har kautioneret for tilknyttet virksomheders realkreditlån overfor Nykredit Realkredit på t.kr. 2.717.

Selskabet har en andel på 25% i interessentskabet Kamp Invest I/S. Interessentskabets samlede forpligtelser udgør t.kr. 9.400.

## 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.

### 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 med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt 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.

### Distributionsomkostninger

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i associeret virksomhed og kapitalinteresse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressens resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Udbytte fra kapitalandel i associeret virksomhed indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### 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

### 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. 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”.

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.

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

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i associeret virksomhed

Kapitalandel i associeret virksomhed måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Kapitalandel i kapitalinteresse

Kapitalandel i kapitalinteresse indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalandel i kapitalinteresse til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandel i kapitalinteresse med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandel i kapitalinteresse overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresse.

### 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, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

### Gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.