

**Vygg & Rubin Invest ApS**  
Kirkegade 162, 6700 Esbjerg

CVR-nr. 37 59 23 15

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2025.

---

Thomas Vygg Kristensen  
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 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Vyg & Rubin Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 27. juni 2025

### Direktion

Thomas Vyg Kristensen

Torben Rubin Iversen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i Vyg & Rubin Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vyg & Rubin Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Herning, den 27. juni 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Ole Jespersen-Skree

statsautoriseret revisor  
mne33753

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Vygg & Rubin Invest ApS Kirkegade 162 6700 Esbjerg
	CVR-nr.: 37 59 23 15
	Stiftet: 5. april 2016
	Hjemsted: Esbjerg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Thomas Vygg Kristensen Torben Rubin Iversen
<b>Revisor</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Industrivej Nord 15 7400 Herning

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af udvikling, drift og salg af ejendomme.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 117 t.kr. mod 40 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -37 t.kr. mod -153 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen og er omfattet af reglerne i Selskabslovens § 119 om kapitaltab.

For yderligere omtale omkring going concern henvises der til note 1.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Vyg & Rubin Invest 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, andre driftsindtægter samt 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 administration og lokaler.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### **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 finansiel 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.

### **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

### **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 fremover 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationseværdi.

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 nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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

### Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>116.893</b>	<b>40.210</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-53.704	-53.704
<b>Driftsresultat</b>	<b>63.189</b>	<b>-13.494</b>
Andre finansielle indtægter	798	13
2 Øvrige finansielle omkostninger	-96.549	-81.242
<b>Resultat før skat</b>	<b>-32.562</b>	<b>-94.723</b>
3 Skat af årets resultat	-4.693	-58.072
<b>Årets resultat</b>	<b>-37.255</b>	<b>-152.795</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-37.255	-152.795
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-37.255</b>	<b>-152.795</b>

## Balance 31. december

Aktiver		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	2.273.674	2.327.378
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.273.674</u>	<u>2.327.378</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>2.273.674</b></u>	<u><b>2.327.378</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	4.149	8.842
	Tilgodehavende selskabsskat	6.000	5.930
	Tilgodehavender i alt	<u>10.149</u>	<u>14.772</u>
	Likvide beholdninger	<u>40.360</u>	<u>58.756</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>50.509</b></u>	<u><b>73.528</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>2.324.183</b></u>	<u><b>2.400.906</b></u>

## Balance 31. december

Passiver	2024	2023
Note		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-117.916	-80.661
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-67.916</b>	<b>-30.661</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til pengeinstitutter	1.001.110	957.686
Deposita	90.600	91.700
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.220.000	1.220.000
5 Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.311.710	2.269.386
5 Kortfristet del af langfristet gæld	0	48.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.108	15.656
Anden gæld	62.481	86.025
Periodeafgrænsningsposter	11.800	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	80.389	162.181
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.392.099</b>	<b>2.431.567</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>2.324.183</b>	<b>2.400.906</b>
<b>1 Usikkerhed om going concern</b>		
<b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>7 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	72.134	122.134
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-152.795</u>	<u>-152.795</u>
Egenkapital 1. januar 2024	50.000	-80.661	-30.661
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-37.255</u>	<u>-37.255</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-117.916</u></b>	<b><u>-67.916</u></b>

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Som det fremgår af årsrapporten er selskabets egenkapital tabt pr. 31. december 2024, hvor den er negativ med 68 t.kr. Denne forventes retableret gennem fremtidige overskud.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	96.549	81.242
	<b><u>96.549</u></b>	<b><u>81.242</u></b>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	4.693	58.072
	<b><u>4.693</u></b>	<b><u>58.072</u></b>
	<u>31/12 2024</u>	<u>31/12 2023</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2024	2.685.237	2.685.237
<b>Kostpris 31. december 2024</b>	<b><u>2.685.237</u></b>	<b><u>2.685.237</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	-357.859	-304.155
Årets afskrivninger	-53.704	-53.704
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2024</b>	<b><u>-411.563</u></b>	<b><u>-357.859</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u>2.273.674</u></b>	<b><u>2.327.378</u></b>

## Noter

---

### 5. Gældsforpligtelser

	<b>Gæld i alt 31/12 2024</b>	<b>Kortfristet del af lang- fristet gæld</b>	<b>Langfristet gæld 31/12 2024</b>
Gæld til pengeinstitutter	1.001.110	0	1.001.110
Deposita	90.600	0	90.600
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.220.000	0	1.220.000
	<b>2.311.710</b>	<b>0</b>	<b>2.311.710</b>

### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.260 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

### 7. Eventualposter

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Thomas Vygg Kristensen

Navn returneret af MitId: Thomas Vygg Kristensen  
Direktør  
ID: 058c1f07-a10c-405e-b911-aea8c12d01b6  
IP-adresse: 85.218.223.37:49417  
Dato for underskrift: 28-06-2025 08:18:14 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Torben Rubin Iversen

Navn returneret af MitId: Torben Rubin Iversen  
Direktør  
ID: a11f1795-2e86-4144-b42d-d9c675bd18fb  
IP-adresse: 85.204.247.18:5891  
Dato for underskrift: 02-07-2025 17:42:36 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Ole Jespersen-Skree

Navn returneret af MitId: Ole Jespersen-Skree  
Revisor  
ID: 2768c998-b630-46e2-b0a8-6da29239b4dd  
IP-adresse: 93.160.28.62:52716  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 02-07-2025 20:11:45 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



### Thomas Vygg Kristensen

Navn returneret af MitId: Thomas Vygg Kristensen  
Dirigent  
ID: 058c1f07-a10c-405e-b911-aea8c12d01b6  
IP-adresse: 85.218.223.37:63633  
Dato for underskrift: 03-07-2025 06:57:56 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 608178sHmrR252667698