

# Vittarp Invest ApS

Vittarpvej 110, 6855 Outrup  
CVR-nr. 27 22 19 55

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 18. februar 2025

---

Peter Schmidt Nielsen

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11-12
Anvendt regnskabspraksis	13-15

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vittarp Invest ApS Vittarpvej 110 6855 Outrup
	CVR-nr.: 27 22 19 55 Stiftet: 26. juni 2003 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Preben Marinus Lauridsen Peter Schmidt Nielsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Dokken 8 6700 Esbjerg
<b>Pengeinstitut</b>	Jyske Bank Seminarievej 4 6760 Ribe
	Nykredit Bank A/S Kalvebod Brygge 47 1780 København V

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for Vittarp Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver 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.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Outrup, den 18. februar 2025

Direktion:

\_\_\_\_\_  
Preben Marinus Lauridsen

\_\_\_\_\_  
Peter Schmidt Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i Vittarp Invest ApS

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

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen 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 revisorers 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 ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

Esbjerg, den 18. februar 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Per Christensen  
Registreret revisor  
MNE-nr. mne16029

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets vigtigste aktiviteter er at drive virksomhed med investering i og udlejning af fast ejendom samt dermed beslægtet virksomhed.

## **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>800.601</b>	<b>3.889.039</b>
Personaleomkostninger	2	-107.170	-197.677
Af- og nedskrivninger		-171.943	-176.588
<b>Driftsresultat</b>		<b>521.488</b>	<b>3.514.774</b>
Andre finansielle indtægter		4.681	101.080
Andre finansielle omkostninger		-381.443	-540.954
<b>Resultat før skat</b>		<b>144.726</b>	<b>3.074.900</b>
Skat af årets resultat	3	-52.954	-666.443
<b>Årets resultat</b>		<b>91.772</b>	<b>2.408.457</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		91.772	2.408.457
<b>I alt</b>		<b>91.772</b>	<b>2.408.457</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		12.686.519	12.855.911
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	2.551
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>12.686.519</b>	<b>12.858.462</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.686.519</b>	<b>12.858.462</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.050	0
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	4	9.686	8.525
Andre tilgodehavender		1.636	3.736
Tilgodehavende selskabsskat		52.822	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>76.194</b>	<b>12.261</b>
<b>Likvider</b>		<b>99.573</b>	<b>708.057</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>175.767</b>	<b>720.318</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>12.862.286</b>	<b>13.578.780</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-410.039	-455.354
Overført overskud		6.068.905	5.977.133
<b>Egenkapital</b>		<b>5.858.866</b>	<b>5.721.779</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		115.551	128.994
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>115.551</b>	<b>128.994</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		5.418.714	5.754.518
Afledte finansielle instrumenter	5	525.691	583.787
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>5.944.405</b>	<b>6.338.305</b>
Gæld til realkreditinstitutter		350.000	380.000
Gæld til pengeinstitutter		272	10.991
Modtagne forudbetalinger fra lejer		45.628	50.100
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.999	131.355
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.910	47.486
Selskabsskat		0	131.574
Anden gæld		463.655	638.196
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>943.464</b>	<b>1.389.702</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.887.869</b>	<b>7.728.007</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>12.862.286</b>	<b>13.578.780</b>
<hr/>			
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	-455.354	5.977.133	5.721.779
Forslag til resultatdisponering			91.772	91.772
<b>Bevæg. dagsværdireserver</b>				
Årets værdiregulering		58.096		58.096
Skat af egenkapitalbevægelser		-12.781		-12.781
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>200.000</b>	<b>-410.039</b>	<b>6.068.905</b>	<b>5.858.866</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Særlige poster</b>		
Realisationsavancer	0	2.866.870
	<b>0</b>	<b>2.866.870</b>
<hr/>		
<b>2   Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	105.420	192.937
Pensioner	990	189
Andre omkostninger til social sikring	760	4.551
	<b>107.170</b>	<b>197.677</b>
<hr/>		
<b>3   Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	79.178	651.574
Heraf vedrørende urealiseret swap	-12.781	8.277
Regulering af udskudt skat	-13.443	6.592
	<b>52.954</b>	<b>666.443</b>

## 4 | Tilgodehavende hos associerede virksomheder

Tilgodehavender hos associeret virksomhed ultimo med i alt 9.654 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, pt. svarende til 13,75% og 13,5% og med aftalt afdrag inden for 1 år.

## 5 | Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til regnskabsmæssig sikring af de fremtidige pengestrømme på den langfristede prioritetsgæld. Renteswappen er indgået med selskabets sædvanlige realkreditinstitut og har sikret en fast rente på det variabelt forrentede kreditforeningslån. Renteswappen er indgået med en kontraktmæssig værdi på 590 t.euro og har en løbetid på 20 år tilsvarende lånets løbetid.

Under gælden indgår negativ dagsværdi af renteswap på 526 tkr. Renteswappen er indgået til sikring af en fast rente af et af selskabets variabelt forrentede prioritetslån. Renteswappen har en hovedstol på 590 t.euro og sikrer en fast rente på 4 % i restløbetiden på 7 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Prioritetslånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

## Noter

### 6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.768.714	350.000	4.080.000	6.134.518
Afledte finansielle instrumenter	525.691	0	0	583.787
	<b>6.294.405</b>	<b>350.000</b>	<b>4.080.000</b>	<b>6.718.305</b>

---

### 7 | Eventualposter mv.

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

Ingen.

### 8 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, stor kr. 5.768.713, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.686.980.

Virksomheden har udstedt ejerpantebreve til sikkerhed for kreditinstitutter på i alt kr. 920.000. Disse giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vittarp Invest ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Nettoomsætningen ved udleje af boliger og erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

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

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	0-60 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	

## Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg 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.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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 i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.