

Vittarp Invest ApS

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

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 21. april 2026

Peter Schmidt Nielsen

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 75 18 16 66
esbjerg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the top right corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

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

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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 21. april 2026

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 2025 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 revisors 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 21. april 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		972.680	800.601
Personaleomkostninger	1	-320.445	-107.170
Af- og nedskrivninger		-165.264	-171.943
Andre driftsomkostninger	2	-190.219	0
Driftsresultat		296.752	521.488
Andre finansielle indtægter		6.352	4.681
Andre finansielle omkostninger		-381.134	-381.443
Resultat før skat		-78.030	144.726
Skat af årets resultat	3	-35.525	-52.954
Årets resultat		-113.555	91.772
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	0
Overført resultat		-513.555	91.772
I alt		-113.555	91.772

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Investeringsejendomme		11.710.688	12.686.519
Materielle anlægsaktiver		11.710.688	12.686.519
Anlægsaktiver		11.710.688	12.686.519
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.050	12.050
Tilgodehavende hos associerede virksomheder	4	0	9.686
Andre tilgodehavender		118.150	1.636
Tilgodehavende selskabsskat		10.876	52.822
Tilgodehavender		141.076	76.194
Likvider		344.898	99.573
Omsætningsaktiver		485.974	175.767
Aktiver		12.196.662	12.862.286

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Anpartskapital		200.000	200.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring		-351.230	-410.039
Overført overskud		5.555.350	6.068.905
Forslag til udbytte		400.000	0
Egenkapital		5.804.120	5.858.866
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		98.539	115.551
Hensatte forpligtelser		98.539	115.551
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		4.674.695	5.418.714
Afledte finansielle instrumenter	5	450.295	525.691
Langfristede gældsforpligtelser	6	5.124.990	5.944.405
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		336.000	350.000
Gæld til pengeinstitutter		26.530	272
Modtagne forudbetalinger fra lejer		43.576	45.627
Leverandører af varer og tjenesteydelser		92.875	35.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		50.378	48.910
Anden gæld		619.654	463.655
Kortfristede gældsforpligtelser		1.169.013	943.464
Gældsforpligtelser		6.294.003	6.887.869
<hr/>			
Passiver		12.196.662	12.862.286

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2025	200.000	-410.039	6.068.905	0	5.858.866
Forslag til resultatdisponering			-513.555	400.000	-113.555
Bevæg. dagsværdireserver					
Årets værdiregulering		75.396			75.396
Skat af egenkapitalbevægelser		-16.587			-16.587
Egenkapital 31. december 2025	200.000	-351.230	5.555.350	400.000	5.804.120

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1
Løn og gager	318.453	105.420
Pensioner	891	990
Andre omkostninger til social sikring	1.101	760
	320.445	107.170

2 Særlige poster		
Realisationstab	190.219	0
	190.219	0

3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	69.124	79.178
Heraf vedrørende urealiseret swap	-16.587	-12.781
Regulering af udskudt skat	-17.012	-13.443
	35.525	52.954

4 | Tilgodehavende hos associerede virksomheder
Tilgodehavender hos associeret virksomhed er indfriet i året.

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 450 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 6 år. Differencerenten afregnes kvartalsvist. Prioritetslånet og renteswappen er indgået med samme modpart.

6 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	5.010.695	336.000	3.357.741	5.768.714
Afledte finansielle instrumenter	450.295	0	0	525.691
	5.460.990	336.000	3.357.741	6.294.405

Noter

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, stor kr. 5.133.358, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 11.545.741.

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 2025 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.

Ændring som følge af ændring i præsentationen

Præsentationen af investeringsejendommen er ændret således, at regnskabsposten "Grunde og bygninger" i regnskabsåret er omdøbt til sit indhold "Investeringsejendomme".

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen ved udleje af boliger og erhvervsjendomme 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.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 %

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

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 acontoskatter.

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.

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 nominal værdi.