



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

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Dokken 8
DK-6700 Esbjerg
CVR-nr. 20 22 26 70

VITTARP INVEST APS
VITTARPVEJ 110, 6855 OUTRUP
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 25. marts 2024

Peter Schmidt Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
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

Selskabet	Vittarp Invest ApS Vittarpvej 110 6855 Outrup
	CVR-nr.: 27 22 19 55 Stiftet: 26. juni 2003 Kommune: Varde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Preben M. Lauridsen Peter Schmidt Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab 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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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 25. marts 2024

Direktion:

Preben M. Lauridsen

Peter Schmidt Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejerne i Vittarp Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vittarp Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 25. marts 2024

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.

Usædvanlige forhold

Virksomheden har konstateret, at der fejlagtig ikke er sket korrekt indregning af skat vedrørende selskabets finansielle kontrakter. Endvidere er det konstateret, at der ikke er sket korrekt binding på selskabets egenkapital.

Korrektionen medfører en formindskelse af egenkapitalen primo 2022 med kr. 120.156 og en forøgelse af udskudt skat 2022 på kr. 120.156. Resultatet for 2022 er uændret og sammenligningstal er korrigeret. Endvidere medfører klassifikationsfejlen en forøgelse af overført overskud med kr. 426.007 og en negativ dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring på 426.007 kr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ikke sket ændringer af selskabets aktivitetsområder i regnskabsåret.

Selskabets resultat har i året været påvirket af en fortjenste ved salg af ejendomme på 2.866.870 kr.

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	2023 kr.	2022 kr.
BRUTTOFORTJENESTE	1	3.889.039	1.500.489
Personaleomkostninger.....	2	-197.677	-189.501
Af- og nedskrivninger.....		-176.588	-205.321
DRIFTSRESULTAT		3.514.774	1.105.667
Andre finansielle indtægter.....		101.080	0
Andre finansielle omkostninger.....		-540.954	-292.963
RESULTAT FØR SKAT		3.074.900	812.704
Skat af årets resultat.....	3	-666.443	-213.806
ÅRETS RESULTAT		2.408.457	598.898
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		2.408.457	598.898
I ALT		2.408.457	598.898

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		12.855.911	16.562.160
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		2.551	10.208
Materielle anlægsaktiver.....		12.858.462	16.572.368
ANLÆGSAKTIVER.....		12.858.462	16.572.368
Tilgodehavende hos associerede virksomheder.....	4	8.525	0
Andre tilgodehavender.....		3.736	1.028
Tilgodehavender.....		12.261	1.028
Likvider.....		708.057	9.155
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		720.318	10.183
AKTIVER.....		13.578.780	16.582.551

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Anpartskapital.....		200.000	200.000
Dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring.....		-455.354	-426.007
Overført overskud.....		5.977.133	3.568.676
EGENKAPITAL.....		5.721.779	3.342.669
Hensættelse til udskudt skat.....		128.994	122.402
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		128.994	122.402
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.754.518	8.763.074
Afledte finansielle instrumenter.....	5	583.787	546.163
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	6.338.305	9.309.237
Gæld til realkreditinstitutter.....		380.000	614.000
Gæld til pengeinstitutter.....		10.991	293.904
Modtagne forudbetalinger fra lejer.....		50.100	35.725
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		131.355	35.345
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		47.486	2.082.861
Selskabsskat.....		131.574	166.962
Anden gæld.....		638.196	579.446
Kortfristede gældsforpligtelser.....		1.389.702	3.808.243
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		7.728.007	13.117.480
PASSIVER.....		13.578.780	16.582.551
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Anpartskapital	Dagsværdi- reserve for regnskabs- mæssig sikring	Overført overskud	I alt
Egenkapital 31. december 2022.....	200.000	-426.007	3.688.832	3.462.825
Korrektion af fejl.....			-120.156	-120.156
Korrigeret egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	-426.007	3.568.676	3.342.669
Forslag til resultatdisponering.....			2.408.457	2.408.457
Bevæg. dagsværdireserver				
Årets værdiregulering.....		-37.624		-37.624
Skat af egenkapitalbevægelser.....		8.277		8.277
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	-455.354	5.977.133	5.721.779

NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note	
Særlige poster			1	
Realisationsavancer.....	2.866.870	0		
	2.866.870	0		
Personaleomkostninger			2	
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1		
Løn og gager.....	192.937	177.495		
Pensioner.....	189	1.515		
Andre omkostninger til social sikring.....	4.551	10.491		
	197.677	189.501		
Skat af årets resultat			3	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	651.574	280.962		
Heraf vedrørende urealiseret swap.....	8.277	-69.025		
Regulering af udskudt skat.....	6.592	1.869		
	666.443	213.806		
Tilgodehavende hos associerede virksomheder			4	
Tilgodehavender hos associeret virksomhed ultimo med i alt 8.524 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, pt. svarende til 13,25% og med aftalt afdrag inden for 1 år.				
Afledte finansielle instrumenter			5	
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 584 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.				
Langfristede gældsforpligtelser			6	
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	6.134.518	380.000	6.904.000	9.377.074
Afledte finansielle instrumenter.....	583.787	0	0	546.163
	6.718.305	380.000	6.904.000	9.923.237

NOTER**Note**

Eventualposter mv.
Ingen.

7

Eventualforpligtelser
Ingen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, stor kr. 6.134.515, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør kr. 12.855.911. 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 2023 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 væsentlige fejl

Virksomheden har konstateret, at der fejlagtig ikke er sket korrekt indregning af skat vedrørende selskabets finansielle kontrakter. Endvidere er det konstateret, at der ikke er sket korrekt binding på selskabets egenkapital.

Korrektionen medfører en formindskelse af egenkapitalen primo 2022 med kr. 120.156 og en forøgelse af udskudt skat 2022 på kr. 120.156. Resultatet for 2022 er uændret og sammenligningstal er korrigeret. Endvidere medfører klassifikationsfejlen en forøgelse af overført overskud med kr. 426.007 og en negativ dagsværdireserve for regnskabsmæssig sikring på 426.007 kr.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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	

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 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 nominel værdi.