

Vittrup König ApS
Øster Farimagsgade 28A, 6. tv.
2100 København Ø

CVR-nummer: 38195565

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 6/9 - 2020

Niels Munk Vittrup
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Vittrup König ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 4/9 - 2020

Direktion

Dennis König

Niels Munk Vittrup

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vittrup König ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vittrup König ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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.

Tønder, den 6/9 - 2020

W. Kragh A/S
Statsautoriserede revisorer
CVR-nr.: 16206407

Thomas Kragh
Statsautoriseret revisor
mne31483

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel med og udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Den hastige spredning af Corona-virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet forventer, at lejeindtægterne igennem 2020 vil ligge på et lavere niveau end 2019.

Hvis udbruddet af Corona-virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede planlagt flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Det er i sagens natur ikke muligt at foretage nogen beløbsmæssig opgørelse af den økonomiske konsekvens af udbruddet af Corona-virus for selskabet på nuværende tidspunkt.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet andre begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

	2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE	281.286	344.796
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	1	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	281.287	344.796
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-178.623	710.514
DRIFTSRESULTAT	102.664	1.055.310
Andre finansielle omkostninger.....	-45.377	-266.344
RESULTAT FØR SKAT	57.287	788.966
Skat af årets resultat.....	-53.196	-157.146
ÅRETS RESULTAT	4.091	631.820
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.000	108.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	25.000	0
Overført resultat.....	-130.909	523.820
DISPONERET I ALT	4.091	631.820

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

		2019	2018
Investeringsejendomme	1	5.700.000	5.900.000
Materielle anlægsaktiver		5.700.000	5.900.000
ANLÆGSAKTIVER		5.700.000	5.900.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.665	12.666
Andre tilgodehavender		689	0
Tilgodehavender		9.354	12.666
Likvide beholdninger		78.216	108.273
OMSÆTNINGSAKTIVER		87.570	120.939
AKTIVER		5.787.570	6.020.939

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018
Selskabskapital	50.000	50.000
Overført resultat.....	633.449	764.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret	110.000	108.000
EGENKAPITAL	793.449	922.358
Prioritetsgæld.....	3.817.000	3.838.377
Langfristede gældsforpligtelser	3.817.000	3.838.377
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	0	20.000
Selskabsskat.....	17.196	157.146
Anden gæld.....	750.925	274.058
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	409.000	809.000
Kortfristede gældsforpligtelser	1.177.121	1.260.204
GÆLDSFORPLIGTELSE	4.994.121	5.098.581
PASSIVER	5.787.570	6.020.939
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3	

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
Selskabskapital ultimo	50.000	50.000
Overført resultat, primo	764.358	240.538
Årets resultat.....	4.091	631.820
Foreslået udbytte.....	-135.000	-108.000
Overført resultat ultimo	633.449	764.358
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	108.000	0
Foreslået udbytte.....	110.000	108.000
Ekstraordinært udbytte	25.000	0
Udloddet udbytte	-108.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte	-25.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	110.000	108.000
EGENKAPITAL	793.449	922.358

NOTER

	Investeringsje- ndomme
1 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	4.190.275
Afgang i årets løb	-21.377
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	4.168.898
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	1.709.725
Årets opskrivninger	-178.623
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	1.531.102
	<hr/>
Materielle anlægsaktiver i alt	5.700.000
	<hr/> <hr/>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 186 t. kr. og et afkastkrav på 3,25 %. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningens karakter. Selv mindre ændringer i ejendommens driftsresultat og afkastkrav vil medføre væsentlige ændringer i værdiansættelsen af ejendommen.

Der har ikke været anvendt vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendomme.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld.....	3.838.377	3.817.000	3.793.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3.838.377	3.817.000	3.793.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

NOTER

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstituttet med en nominel lånerestgæld på kr. 3.817.000 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi på regnskabsafslutningstidspunktet udgør kr. 5.600.000.

Til sikkerhed for bankengagement i er der tinglyst et ejerpant på nominelt 900.000 kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 5.600.000 kr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Vittrup König ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsjendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendommene divideret med investeringsjendommens regnskabsmæssige værdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Aktiver med en kostpris over den skattemæssige grænse aktiveres i anskaffelsesåret.

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. 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.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

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