

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

CVR-nummer: 38195565

**ÅRSRAPPORT**  
1. januar - 31. december 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 7/7 - 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 7. juli 2021

### **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 2020 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 7. juli 2021

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 ikke 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 2020**

	2020	2019
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>42.932</b>	<b>281.286</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	0	1
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>42.932</b>	<b>281.287</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	-178.623
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>42.932</b>	<b>102.664</b>
Andre finansielle omkostninger.....	-107.299	-45.377
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>-64.367</b>	<b>57.287</b>
Skat af årets resultat.....	0	-53.196
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>-64.367</b>	<b>4.091</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	80.000	110.000
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret .....	0	25.000
Overført resultat.....	-144.367	-130.909
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>-64.367</b>	<b>4.091</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**AKTIVER**

		2020	2019
Investeringsejendomme .....	1	5.700.000	5.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		<b>5.700.000</b>	<b>5.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	8.665
Selskabsskat .....		56.000	0
Andre tilgodehavender .....		769	689
<b>Tilgodehavender</b>		<b>56.769</b>	<b>9.354</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>9.437</b>	<b>78.216</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		<b>66.206</b>	<b>87.570</b>
<b>AKTIVER</b>		<b>5.766.206</b>	<b>5.787.570</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020**  
**PASSIVER**

		2020	2019
Selskabskapital .....		50.000	50.000
Overført resultat.....		489.082	633.449
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....		80.000	110.000
<b>EGENKAPITAL</b>		<b>619.082</b>	<b>793.449</b>
Prioritetsgæld.....		3.817.000	3.817.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2</b>	<b>3.817.000</b>	<b>3.817.000</b>
Selskabsskat.....		0	17.196
Anden gæld.....		812.592	750.925
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse ....		517.532	409.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.330.124</b>	<b>1.177.121</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>		<b>5.147.124</b>	<b>4.994.121</b>
<b>PASSIVER</b>		<b>5.766.206</b>	<b>5.787.570</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	2020	2019
Selskabskapital primo.....	50.000	50.000
<b>Selskabskapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>50.000</b>
Overført resultat, primo .....	633.449	764.358
Årets resultat.....	-64.367	4.091
Foreslået udbytte.....	-80.000	-135.000
<b>Overført resultat ultimo</b>	<b>489.082</b>	<b>633.449</b>
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo.....	110.000	108.000
Foreslået udbytte.....	80.000	110.000
Ekstraordinært udbytte .....	0	25.000
Udloddet udbytte .....	-110.000	-108.000
Udloddet ekstraordinært udbytte .....	0	-25.000
<b>Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>110.000</b>
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>619.082</b>	<b>793.449</b>

## NOTER

	Investeringsje- ndomme
<b>1 Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris, primo .....	4.168.898
Kostpris 31. december 2020	<u>4.168.898</u>
Opskrivninger, primo.....	1.531.102
Opskrivninger 31. december 2020	<u>1.531.102</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u><u>5.700.000</u></u></b>

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme. Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat på 185 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
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Prioritetsgæld.....	3.817.000	3.817.000	3.611.000
	<u>3.817.000</u>	<u>3.817.000</u>	<u>3.611.000</u>

## 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. 5.700.000.

Til sikkerhed for bankengagement i er der tinglyst et ejerpant på nominelt 900.000 kr. i selskabets ejendom med en bogført værdi på 5.700.000 kr.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **GENERELT**

Årsregnskabet for Vittrup König ApS for 2020 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**

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.

### **Ejendommenes driftsomkostninger**

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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**

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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 investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

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

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

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 salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

### **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.

### **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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealiseringsværdi.

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.

## **ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

### **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.