

# Vistesen Invest ApS

## Årsrapport 2023 - 24

**CVR: 43082701**

**01.10.2023 – 30.09.2024**

**KEJLSTRUPVEJ 9, 7361 EJSTRUPHOLM**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den: 25. marts 2025

---

Dirigent: Michael Thomas Møller Vistesen



Søften  
Vissenbjerg  
Ærø

Horsens  
Aars  
Samsø

Viborg  
[www.velas.dk](http://www.velas.dk)

# INDHOLD

<b>PÅTEGNINGER</b>	<b>3</b>
Ledelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring.....	4
<b>LEDELSESBERETNING MV.</b>	<b>5</b>
Selskabsoplysninger.....	5
Ledelsesberetning.....	6
<b>ÅRSREGNSKAB</b>	<b>7</b>
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11

# LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 for Vistesens Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omfatter.

Årsregnskabet er ikke revideret, og selskabet opfylder betingelserne herfor.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 25. marts 2025

## DIREKTION

---

Leo Vistesens

---

Michael Thomas Møller Vistesens

# REVISORS ERKLÆRING

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Vistesen Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vistesen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 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 opstilling 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.

Horsens, den 25. marts 2025

Velas I/S

CVR nr. 30869052

---

Finn Due Rasmussen

Registreret revisor

# SELSKABSOPLYSNINGER

## **SELSKABET**

Vistesens Invest ApS  
Kejlstrupvej 9  
7361 Ejstrupholm

CVR-nr.: 43082701  
Stiftet: 24-02-2022  
Hjemsted: Ikast-Brande

Regnskabsår: 01.10.2023 - 30.09.2024

## **DIREKTION**

Leo Vistesens  
Michael Thomas Møller Vistesens

## **REVISOR**

Velas I/S  
Erhvervsbyvej 13  
8700 Horsens

## **PENGEINSTITUT**

Jyske Bank  
Engholmvej 1  
8766 Nørre Snede

# LEDELSESBERETNING

## **VIRKSOMHEDENS VÆSENTLIGSTE AKTIVITETER**

Virksomhedens aktiviteter er at investere i udlejningsejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

## **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

# RESULTATOPGØRELSE

		2023/24	2022/23
NOTE		KR.	KR.
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>84.536</b>	<b>82.814</b>
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-12.361	-12.361
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>72.175</b>	<b>70.453</b>
2	Finansielle indtægter	863	0
3	Finansielle omkostninger	-69.243	-68.303
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>3.795</b>	<b>2.150</b>
	Skat af årets resultat	-842	210
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>2.953</b>	<b>2.360</b>
	<b>Resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	2.953	2.360
	<b>Disponering i alt</b>	<b>2.953</b>	<b>2.360</b>

# BALANCE

	2023/24	2022/23
NOTE	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>		
Jord	606.800	606.800
Grunde og bygninger	888.458	900.819
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>1.495.258</b>	<b>1.507.619</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>1.495.258</b>	<b>1.507.619</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	31.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.541	14.388
Skatteaktiv	8.100	5.400
<b>Tilgodehavender</b>	<b>16.641</b>	<b>51.038</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>88.537</b>	<b>28.091</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>105.178</b>	<b>79.129</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>1.600.436</b>	<b>1.586.748</b>

# BALANCE

		2023/24	2022/23
NOTE		KR.	KR.
	<b>Passiver</b>		
	Virksomhedskapital	40.000	40.000
	Overført resultat	-65.403	-68.356
	<b>Egenkapital</b>	<b>-25.403</b>	<b>-28.356</b>
	Gæld til kreditinstitutter	794.742	836.106
	Gæld til tilknyttede virksomheder	419.684	395.928
	Anden gæld	343.822	324.360
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.558.248</b>	<b>1.556.394</b>
	Gæld til kreditinstitutter	40.800	43.520
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
	Skyldig selskabsskat	3.542	3.190
	Anden gæld	11.249	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>67.591</b>	<b>58.710</b>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>1.625.839</b>	<b>1.615.104</b>
	<b>PASSIVER</b>	<b>1.600.436</b>	<b>1.586.748</b>
5	Eventualforpligtelser mv.		
6	Pantsætning og sikkerhedsstillelse		
7	Anvendt regnskabspraksis		

# EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	-68.356	-28.356
Forslag til resultatdisponering		2.953	2.953
<b>Ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>-65.403</b>	<b>-25.403</b>

# NOTER

	2023/24	2022/23
	KR.	KR.
<b>1 PERSONALEOMKOSTNINGER</b>		
Antal heltidsbeskæftigede	1	1
<b>2 FINANSIELLE INDTÆGTER</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	863	0
<b>Finansielle indtægter</b>	<b>863</b>	<b>0</b>
<b>3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>		
Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-23.756	-22.411
Andre finansielle omkostninger	-45.487	-45.892
<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>-69.243</b>	<b>-68.303</b>

# NOTER

	2023/24	2022/23
	KR.	KR.
<b>4</b>	<b>FORFALDSTIDER LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	

**Supplerende oplyses:**

Forfald efter 5 år	-1.395.248	-1.356.394
--------------------	------------	------------

# NOTER

## 5 EVENTUALFORPLIGTELSER MV.

Selskabet hæfter solidarisk med M. Vistesens Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen, for skat af koncernens sambeskattede indkomst for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat.

## 6 PANTSÆTNING OG SIKKERHEDSSTILLELSE

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. på 836 tkr., er der givet pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2024 udgør 1.495 tkr.

# NOTER

## 7 ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. oktober 2023 - 30. september 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta: Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## RESULTATOPGØRELSE

### NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

### BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning og andre eksterne omkostninger, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

### SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med M. Vistesens Invest ApS A/S som administrationsselskab.

Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

## BALANCE

### MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Grunde og bygninger, produktionsanlæg, maskiner og andre anlæg mv. måles ved første indregning til kostpris og indregnes efterfølgende til kostpris, med fradrag af akkumulerende afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige

## NOTER

værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventet brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi.

	Brugstid	Restværdi
Produktionsanlæg	1-5 år	0-100 %
Bygninger	20-50 år	0-50 %

### TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes, at være en indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### LIKVIDE BEHOLDNINGER

Likvide beholdninger omfatter nettobankindestående og likvide beholdninger.

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 indenfor samme juridiske skatteenhed. Eventuelle nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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.

### GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, leverandørgæld og tilknyttede virksomheder, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris .

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.