

Vistesen Invest ApS

CVR-nr.: 43082701

KEJLSTRUPVEJ 9
7361 EJSTRUPHOLM

Årsrapport

1. oktober 2024 - 30. september 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den:

07/04/2026

Dirigent: Michael Thomas Møller Vistesen



Søften
Vissenbjerg
Ærø

Horsens
Aars
Samsø
Ringsted

Viborg
www.velas.dk

Indhold

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning

Revisors erklæring om udvidet gennemgang

LEDELSESBERETNING M.V.

Selskabsoplysninger

Ledelsesberetning

ÅRSREGNSKAB

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Anvendt regnskabspraksis

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapport for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ejstrupholm, den 07/04/2026

Direktion

Leo Vistesens

Michael Thomas Møller Vistesens

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Vistesen Invest ApS .

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Vistesen Invest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

FREMHÆVELSE AF FORHOLD VEDRØRENDE DEN UDVIDEDE GENNEMGANG

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, som det også fremgår af årsregnskabet, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

LEDELSENS ANSVAR FOR ÅRSREGNSKABET

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for, at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

REVISORS ANSVAR FOR DEN UDVIDEDE GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover

udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav.

Søften, den 07/04/2026

TJEK Revision og Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
CVR: 36563877

Anders Nybo Pedersen
Statsautoriseret revisor
mne47766

SELSKABSOPLYSNINGER

SELSKABET

Vistesen Invest ApS
Kejlstrupvej 9
7361 Ejstrupholm

CVR-nr.: 43082701

Stiftet: 2022-02-24

Hjemsted: Hjemsted: Ikast-Brande

Regnskabsår: 01/10/2024 - 30/09/2025

DIREKTION

Leo Vistesen
Michael Thomas Møller Vistesen

REVISOR

TJEK Revision og Rådgivning
Godkendt Revisionsaktieselskab
Trigevej 20, Søften
8382 Hinnerup

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.

Selskabet har tabt hele selskabskapitalen, men det er ledelsens forventning, at selskabskapitalen vil kunne reetableres ved fremtidig drift.

Mariendalgårds Entreprenør ApS har afgivet en støtteerklæring og derfor aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

RESULTATOPGØRELSE

Note		2024/25 kr.	2023/24 kr.
	Bruttofortjenste/Bruttotab	85.465	84.536
	Af- og nedskrivning anlægsaktiver	-12.361	-12.361
	DRIFTSRESULTAT	73.104	72.175
2	Finansielle indtægter	427	863
3	Finansielle omkostninger	-65.245	-69.243
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	8.286	3.795
	Skat af årets resultat	-1.612	-842
	ÅRETS RESULTAT	6.674	2.953
	Resultatdisponering		
	Overført resultat	6.674	2.953
	Disponering i alt	6.674	2.953

BALANCE

Aktiver

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Jord	606.800	606.800
Grunde og bygninger	876.097	888.458
Materielle anlægsaktiver	1.482.897	1.495.258
ANLÆGSAKTIVER	1.482.897	1.495.258
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	145	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.426	8.541
Skatteaktiv	10.800	8.100
Tilgodehavender	16.371	16.641
Likvide beholdninger	106.336	88.537
OMSÆTNINGSAKTIVER	122.707	105.178
AKTIVER	1.605.604	1.600.436

BALANCE

Passiver

Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	-58.729	-65.403
Egenkapital	-18.729	-25.403
Gæld til kreditinstitutter	753.073	794.742
Gæld til tilknyttede virksomheder	452.481	419.684
Anden gæld	361.013	343.822
4 Langfristede gældsforpligtelser	1.566.567	1.558.248
Gæld til kreditinstitutter	41.200	40.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser	12.000	12.000
Skyldigt sambeskatningsbidrag	4.312	3.542
Anden gæld	12	11.249
Periodeafgrænsningsposter	242	0
Kortfristede gældsforpligtelser	57.766	67.591
GÆLDSFORPLIGTELSE	1.624.333	1.625.839
PASSIVER	1.605.604	1.600.436
5 Eventualforpligtelser mv.		
6 Andre forpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Information om gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede		
9 Anvendt regnskabspraksis		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	I alt
Primo	40.000	-65.403	-25.403
Forslag til resultat-disponering		6.674	6.674
Ultimo	40.000	-58.729	-18.729

NOTER

1. Personaleomkostninger

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Antal heltidsbeskæftigede	1	1

2. Finansielle indtægter

Renteindtægter tilknyttede virksomheder	427	863
Finansielle indtægter	427	863

3. Finansielle omkostninger

Renteudgifter tilknyttede virksomheder	-21.234	-23.756
Andre finansielle omkostninger	-44.011	-45.487
Finansielle omkostninger	-65.245	-69.243

4. Forfaldstider langfristede gældsforpligtelser

	2024/25	2023/24
	kr.	kr.
Supplerende oplyses:		
Forfald efter 5 år	-1.401.767	-1.395.248

5. Eventualforpligtelser

SAMBESKATNING

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

6. Andre forpligtelser

Der er ingen andre forpligtelser.

7. Pantsætning og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter mv. på 794 tkr., er der givet pant i materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 1.483 tkr.

8. Information om gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede	1	1

9. ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for selskabet for 1. oktober 2024 - 30. september 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B, med tilvalg fra regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta: Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

RESULTATOPGØRELSE

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætningen består af lejeindtægter.

BRUTTOFORTJENESTE/ -TAB

Bruttofortjeneste / - tab 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, i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld, finansielle kontrakter og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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 administrationselskab.

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 administrationselskabets 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 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- 0- 5 100 år %
Bygninger	20-50 år	0-50 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi (niveau 3).

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi (niveau 3). Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdiændring investeringsejendomme".

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 bankindestående 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.

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter under gæld omfatter indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.