

Vistisen Ejendomme ApS

Tranekærvej 102, 7400 Herning

CVR-nr. 26 73 56 88

Årsrapport for 2011/12

10. regnskabsår

Opstillet uden revision eller review

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. januar 2013

Henrik Vistisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012 for Vistisen Ejendomme 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. august 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2011 - 31. august 2012.

Årsregnskabet er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt. Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 16. januar 2013

Direktion

Henrik Vistisen

Bestyrelse

Jens Bækgaard Vistisen

Rene Vistisen

Henrik Vistisen

Erklæring om assistance afgivet af uafhængig revisor

Til ledelsen i Vistisen Ejendomme ApS

På grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger modtaget fra selskabets ledelse har vi ydet assistance med opstilling af årsrapporten for Vistisen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2011/12. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsen har ansvaret for årsrapporten.

Vi har tilrettelagt og udført vores arbejde i overensstemmelse med den internationale standard om assistance med regnskabsopstilling og yderligere krav i følge dansk revisorlovgivning. Vi har ikke revideret eller udført review af årsrapporten og udtrykker derfor ikke nogen grad af sikkerhed derom.

Herning, den 16. januar 2013

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ole B. Olesen

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vistisen Ejendomme ApS Tranekærvej 102 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 73 56 88
	Stiftet: 14. august 2002
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. september til 31. august
Bestyrelse	Jens Bækgaard Vistisen Rene Vistisen Henrik Vistisen
Direktion	Henrik Vistisen
Revisor	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at erhvervefast ejendom og forestå udlejning heraf.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. september - 31. august

	Note	2011/12 DKK	2010/11 DKK
Bruttofortjeneste		172.684	195.968
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-33.372	-33.372
Resultat af primær drift		139.312	162.596
Andre finansielle omkostninger		-78.373	-124.209
Resultat før skat		60.939	38.387
Skat af årets resultat	3	-23.653	-18.781
Årets resultat		37.286	19.606
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		37.286	19.606
		37.286	19.606

Balance pr. 31. august

Aktiver	2012 DKK	2011 DKK
Grunde og bygninger	2.859.491	2.892.863
Materielle anlægsaktiver	2.859.491	2.892.863
Anlægsaktiver	2.859.491	2.892.863
Andre tilgodehavender	15.000	15.000
Periodeafgrænsningsposter	9.167	8.961
Tilgodehavender	24.167	23.961
Likvide beholdninger	67.391	31.974
Omsætningsaktiver	91.558	55.935
Aktiver	2.951.049	2.948.798

Balance pr. 31. august

Passiver

	Note	2012 DKK	2011 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		553.487	516.201
Egenkapital	4	678.487	641.201
Hensættelse til udskudt skat	5	16.364	15.986
Hensatte forpligtelser		16.364	15.986
Gæld til realkreditinstitutter		1.881.483	1.961.247
Langfristede gældsforpligtelser	6	1.881.483	1.961.247
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		77.454	70.456
Selskabsskat		33.256	29.684
Anden gæld		264.005	230.224
Kortfristede gældsforpligtelser		374.715	330.364
Gældsforpligtelser		2.256.198	2.291.611
Passiver		2.951.049	2.948.798
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Noter til årsrapporten

	2011/12 DKK	2010/11 DKK	
1 Driftsomkostninger			
Ejendomsskat og -forsikringer	46.560	38.037	
Forbrugsafgifter	98.655	107.340	
Vedligeholdelse bygninger	47.338	10.596	
	<u>192.553</u>	<u>155.973</u>	
2 Andre eksterne omkostninger			
Telefon	5.059	7.949	
Porto	0	1.850	
Revision og regnskabsassistance	14.375	13.688	
Husleje	13.200	13.200	
Annonce og reklame	0	572	
Administrationsomkostninger	<u>32.634</u>	<u>37.259</u>	
Andre eksterne omkostninger	<u>32.634</u>	<u>37.259</u>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme			
3 Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	23.275	23.750	
Regulering af udskudt skat	378	-5.769	
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	800	
	<u>23.653</u>	<u>18.781</u>	
4 Egenkapital			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. september	125.000	516.201	641.201
Årets resultat	<u>0</u>	<u>37.286</u>	<u>37.286</u>
Egenkapital pr. 31. august	<u>125.000</u>	<u>553.487</u>	<u>678.487</u>

Noter til årsrapporten

5 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og tilgodehavender.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.560.813 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.958.937, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august udgør DKK 2.859.491.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Vistisen Ejendomme ApS for 2011/12 er udarbejdet i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 regnskabspost nedenfor.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter samt vedligeholdelse af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen.

Regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0%

Grunde afskrives ikke.

Aktiver med en anskaffelsessum på under DKK 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, 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 og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de følgende perioder måles lånene til markedsværdi/dagsværdi. Op- og nedreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.