

## Vistisen Ejendomme

Tranekærvej 102, 7400 Herning

CVR-nr. 26 73 56 88

## Årsrapport for 2012/13

11. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. januar 2014

---

Henrik Vistisen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013 for Vistisen Ejendomme.

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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2012 - 31. august 2013.

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 29. januar 2014

### Direktion

Henrik Vistisen

Jens Bækgaard Vistisen

Rene Vistisen

Henrik Vistisen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

### **Til den daglige ledelse i Vistisen Ejendomme**

Vi har opstillet årsregnskabet for Vistisen Ejendomme for regnskabsåret 2012/13 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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.

Herning, den 29. januar 2014

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Ole B. Olesen

Registreret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	Vistisen Ejendomme Tranekærvej 102 7400 Herning
	CVR-nr.: 26 73 56 88
	Stiftet: 14. august 2002
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. september til 31. august
<b>Bestyrelse</b>	Jens Bækgaard Vistisen Rene Vistisen Henrik Vistisen
<b>Direktion</b>	Henrik Vistisen
<b>Forretningsområde</b>	Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år at erhverve fast ejendom og forestå udlejning heraf.
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

**Resultatopgørelse 1. september - 31. august**

	2012/13	2011/12
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>119.259</b>	<b>172.684</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-33.705	-33.372
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>85.554</b>	<b>139.312</b>
Andre finansielle omkostninger	-69.260	-78.373
<b>Resultat før skat</b>	<b>16.294</b>	<b>60.939</b>
Skat af årets resultat	1 61.177	-23.653
<b>Årets resultat</b>	<b>77.471</b>	<b>37.286</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	77.471	37.286
	<b>77.471</b>	<b>37.286</b>

**Balance pr. 31. august**

**Aktiver**

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Grunde og bygninger		2.830.784	2.859.491
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.830.784</b>	<b>2.859.491</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.830.784</b>	<b>2.859.491</b>
Udsudte skatteaktiver	2	56.713	0
Andre tilgodehavender		9.100	15.000
Periodeafgrænsningsposter		9.505	9.167
<b>Tilgodehavender</b>		<b>75.318</b>	<b>24.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>47.383</b>	<b>67.391</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>122.701</b>	<b>91.558</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.953.485</b>	<b>2.951.049</b>

## Balance pr. 31. august

### Passiver

	Note	2013 DKK	2012 DKK
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		630.958	553.487
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>755.958</b>	<b>678.487</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	16.364
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>16.364</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.800.086	1.881.483
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>1.800.086</b>	<b>1.881.483</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år		80.502	77.454
Selskabsskat		21.745	33.256
Anden gæld		295.194	264.005
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>397.441</b>	<b>374.715</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.197.527</b>	<b>2.256.198</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.953.485</b>	<b>2.951.049</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>5</b>		

## Noter til årsrapporten

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	11.900	23.275
Regulering af udskudt skat	-6.864	378
Regulering af udskudt skat ved ændret skattepct.	6.798	0
Regulering af udskudt skat vedrørende tidligere år	-73.011	0
	<u>-61.177</u>	<u>23.653</u>

## 2 Udskudte skatteaktiver

Udskudt skatteaktiver vedrører anlægsaktiver, periodeafgrænsningsposter og gældsforpligtelser.

## 3 Egenkapital

	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. septemb	125.000	553.487	678.487
Årets resultat	<u>0</u>	<u>77.471</u>	<u>77.471</u>
Egenkapital pr. 31. august	<u>125.000</u>	<u>630.958</u>	<u>755.958</u>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.102.503 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

## 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.880.588, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. august udgør DKK 2.830.784.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Vistisen Ejendomme for 2012/13 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, renovation samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, IT-omkostninger, salg, reklame, administration 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### 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 anskaffessum 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

## 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**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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