

**ADVISOR-REVISION**  
STATSAUTORISERET REVISIONSANPARTSSELSKAB

**Vistopol ApS  
c/o Vivi Heeno  
H.C. Ørsteds Vej 13, 1 th  
1879 Frederiksberg C  
CVR-nr. 25 79 57 84**

**Årsrapport**

**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling

Den 30. maj 2017

Dirigent

*Vivi Heeno*  
Vivi Heeno

## **Selskabsoplysninger**

### **Selskab**

Vistopol ApS

c/o Vivi Heeno

H.C. Ørsteds Vej 13, 1 th

1879 Frederiksberg C

CVR-nr.: 25 79 57 84

Hjemstedskommune: Frederiksberg

### **Direktion**

Vivi Heeno

### **Revision**

Advisor-Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab

Århusgade 88, 5. sal

2100 København Ø

## Ledespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Vistopol ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver finansielle stilling samt resultatet. Samtidigt er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg den 30. maj 2017

**Direktion**

*Vivi Heeno*

Vivi Heeno

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Vistopol ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Vistopol ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## 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 revision 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 revisionen 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. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 30. maj 2017

Advisor-Revision  
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab  
CVR.nr 34 21 37 98

  
Jahn Thorup  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af handel med værdipapirer samt udlejning af ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat udgør kr. 120.497 efter skat, hvilket er tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en samlet aktivmasse på kr. 4.375.581 og en egenkapital på kr. 682.919.

Den forventede udvikling i regnskabsåret 2017 er positiv.

### **Særlige forhold vedrørende regnskabsåret 2016**

Der har ikke været særlige forhold i regnskabsåret.

### **Hændelser efter regnskabsårets udløb:**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retslig eller faktisk forpligtelse, og 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver bliver gennemgået årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis det er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risiko overgang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter og eksterne omkostninger.

### **Skat**

Årets skat består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt aconto skat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	30 - 50	år
---------------------	---------	----

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Leasingydelse vedrørende leasingkontrakter, der omfatter materielle anlægsaktiver, indregnes i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Kursreguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

### **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.

Udskudt skat måles på grundlag af de 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse for 2016

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	351.104	303.067
1 Af- og nedskrivninger	<u>-35.256</u>	<u>-35.256</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>	<b>315.848</b>	<b>267.811</b>
2 Andre finansielle indtægter	-58.264	87.009
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-103.188</u>	<u>-110.162</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>154.396</b>	<b>244.658</b>
3 Skat af ordinært resultat	-33.899	-61.022
<b>Årets resultat</b>	<b><u>120.497</u></b>	<b><u>183.636</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	120.497	183.636
	<b><u>120.497</u></b>	<b><u>183.636</u></b>

**Balance pr. 31. december 2016**

Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger	3.302.934	3.338.190
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3.302.934</b>	<b>3.338.190</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>3.302.934</b>	<b>3.338.190</b>
Udskudt skat, skatteaktiv	48.987	41.230
Andre tilgodehavender	-4.280	-2.230
<b>Tilgodehavender</b>	<b>44.707</b>	<b>39.000</b>
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>557.281</b>	<b>750.960</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>470.659</b>	<b>486.950</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>1.072.647</b>	<b>1.276.910</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.375.581</b>	<b>4.615.100</b>

**Balance pr. 31. december 2016**

Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital	125.000	125.000
Overført resultat	557.919	437.422
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
<b>5 Egenkapital</b>	<b>682.919</b>	<b>562.422</b>
Gæld til realkreditinstitutter	3.277.429	3.554.825
<b>6 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3.277.429</b>	<b>3.554.825</b>
Kortfristet gæld til realkreditinstitutter	137.393	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	42.128	74.138
Selskabsskat	26.001	57.947
Anden gæld	209.711	365.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>415.233</b>	<b>497.853</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.692.661</b>	<b>4.052.678</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.375.580</b>	<b>4.615.100</b>
	<b>Note</b>	
Pantsætninger og sikkerheder	7	
Nærtstående parter	8	

## Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	35.256	35.256
I alt	<u>35.256</u>	<u>35.256</u>
<b>2 Finansielle poster</b>		
Andre finansielle indtægter	-58.264	87.009
Øvrige finansielle omkostninger	-103.188	-110.162
I alt	<u>-161.452</u>	<u>-23.153</u>
<b>3 Skat af ordinært resultat</b>		
Skat af årets resultat	42.328	68.778
Regulering skat tidligere år	-672	0
Årets regulering af udskudt skat	-7.757	-7.756
I alt	<u>33.899</u>	<u>61.022</u>
<b>Udskudt skat</b>		
Udskudt skat hviler på følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	-222.666	-187.410
Skattemæssige underskud	0	0
I alt	<u>-222.666</u>	<u>-187.410</u>
Hensættelse til udskudt skat, 22%	<u>-48.987</u>	<u>-41.230</u>

#### 4 Materielle anlægsaktiver

Grunde og  
bygninger  
kr.

Kostpris 1. januar 2016	3.525.600
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>3.525.600</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	187.410
Årets afskrivninger	35.256
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>222.666</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>3.302.934</u></b>
Regnskabsmæssig værdi 1. januar 2016	<u>3.338.190</u>

#### 5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	437.422	0	562.422
Udloddet ordinært udbytte for 2016		0		0
Overført resultat		120.497	0	120.497
<b>Egenkapital 31. december 2016</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>557.919</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>682.919</u></b>



## 7 Pantsætninger og sikkerheder

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.415 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 3.303 t.kr.

## 8 Nærtstående parter

### Bestemmende indflydelse

Vivi Heeno  
H.C. Ørsteds Vej 13, 1. th  
1879 Frederiksberg C

### Grundlag

Hovedanpartshaver, direktør

### Ejerforhold

Følgende anpartshavere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af anpartskapital:

Vivi Heeno  
H.C. Ørsteds Vej 13, 1. th  
1879 Frederiksberg C