

VISU Ejendomme ApS

Herningvej 137
6950 Ringkøbing
CVR-nr. 32088813

Årsrapport 01.07.2016 - 30.06.2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

Dirigent

Navn: Villy Pedersen

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|-------------------------------------|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger | 1 |
| Ledelsespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Resultatopgørelse for 2016/17 | 6 |
| Balance pr. 30.06.2017 | 7 |
| Egenkapitalopgørelse for 2016/17 | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 13 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

VISU Ejendomme ApS
Herningvej 137
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 32088813
Hjemsted: Registreret i Ringkøbing - Skjern
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

Telefon: 97372659
Telefax: 97373360

Direktion

Villy Pedersen, administrerende direktør

Bank

Nordea Bank Danmark A/S
Østergade 4-6
7400 Herning

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 for VISU Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 28.11.2017

Direktion

Villy Pedersen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i VISU Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VISU Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Esbjerg, den 28.11.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Peder Rene Pedersen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 339 t.kr. mod et underskud i 2015/16 på 925 t.kr. og anses af ledelsen som værende utilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2016/17

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Bruttotab | | (12.132) | (10.410) |
| Af- og nedskrivninger | 1 | (308.485) | (796.968) |
| Driftsresultat | | (320.617) | (807.378) |
| Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver | | 59.161 | (86.985) |
| Andre finansielle indtægter | 2 | 1.278 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | 3 | (96.475) | (136.436) |
| Resultat før skat | | (356.653) | (1.030.799) |
| Skat af årets resultat | 4 | 17.745 | 106.105 |
| Årets resultat | | (338.908) | (924.694) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | (338.908) | (924.694) |
| | | (338.908) | (924.694) |

Balance pr. 30.06.2017

| | Note | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|--|-------------|------------------------|------------------------|
| Grunde og bygninger | | 5.749.063 | 7.999.442 |
| Materielle anlægsaktiver | 5 | 5.749.063 | 7.999.442 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | 0 | 0 |
| Udskudt skat | 6 | 26.000 | 60.007 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 26.000 | 60.007 |
| Anlægsaktiver | | 5.775.063 | 8.059.449 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 67.878 | 36.000 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 9.126 |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | | 51.752 | 21.693 |
| Tilgodehavender | | 119.630 | 66.819 |
| Omsætningsaktiver | | 119.630 | 66.819 |
| Aktiver | | 5.894.693 | 8.126.268 |

Balance pr. 30.06.2017

| | <u>Note</u> | <u>2016/17</u> <u>kr.</u> | <u>2015/16</u> <u>kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|------------------------------|
| Virksomhedskapital | | 500.000 | 500.000 |
| Overført overskud eller underskud | | 3.237.594 | 3.576.502 |
| Egenkapital | | 3.737.594 | 4.076.502 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.272.295 | 2.933.016 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | 1.272.295 | 2.933.016 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 46.000 | 83.000 |
| Bankgæld | | 32.553 | 130.172 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 780.874 | 820.417 |
| Anden gæld | 8 | 25.377 | 83.161 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 884.804 | 1.116.750 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 2.157.099 | 4.049.766 |
| | | | |
| Passiver | | 5.894.693 | 8.126.268 |
| | | | |
| Eventualforpligtelser | 9 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 10 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2016/17

| | Virksomheds- kapital kr. | Overført overskud eller underskud kr. | I alt kr. |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo | 500.000 | 3.576.502 | 4.076.502 |
| Årets resultat | 0 | (338.908) | (338.908) |
| Egenkapital ultimo | 500.000 | 3.237.594 | 3.737.594 |

Noter

| | 2016/17 | 2015/16 |
|---|-----------------|------------------|
| | kr. | kr. |
| 1. Af- og nedskrivninger | | |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | 128.596 | 226.818 |
| Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver | 179.889 | 570.150 |
| | 308.485 | 796.968 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 2. Andre finansielle indtægter | | |
| Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder | 1.278 | 0 |
| | 1.278 | 0 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 3. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 32.150 | 30.750 |
| Renteomkostninger i øvrigt | 64.325 | 105.686 |
| | 96.475 | 136.436 |
| | | |
| | 2016/17 | 2015/16 |
| | kr. | kr. |
| 4. Skat af årets resultat | | |
| Aktuel skat | (51.752) | 0 |
| Ændring af udskudt skat | 34.007 | (106.105) |
| | (17.745) | (106.105) |

Noter

| | Grunde og bygninger kr. |
|-------------------------------------|--|
| 5. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | 9.014.270 |
| Afgange | <u>(2.221.763)</u> |
| Kostpris ultimo | <u>6.792.507</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | (1.014.828) |
| Årets afskrivninger | (128.596) |
| Tilbageførsel ved afgang | <u>99.980</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(1.043.444)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>5.749.063</u> |

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| 6. Udskudt skat | | |
| Materielle anlægsaktiver | 26.000 | 24.000 |
| Fremførbare skattemæssige underskud | <u>0</u> | <u>36.007</u> |
| | <u>26.000</u> | <u>60.007</u> |

| | Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr. | Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|---|---|---|--|
| 7. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 46.000 | 83.000 | 1.272.295 | 1.088.295 |
| | <u>46.000</u> | <u>83.000</u> | <u>1.272.295</u> | <u>1.088.295</u> |

| | 2016/17 kr. | 2015/16 kr. |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| 8. Anden gæld | | |
| Moms og afgifter | 6.777 | 0 |
| Andre skyldige omkostninger | <u>18.600</u> | <u>83.161</u> |
| | <u>25.377</u> | <u>83.161</u> |

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med VISU Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom 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.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 1.801 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes i resultatopgørelsen i takt med faktureringen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver

Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver omfatter afkast i form af renter, udbytte o.l. af finansielle anlægsaktiver, der ikke er kapitalandele i tilknyttede eller associerede virksomheder.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar 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.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|-------------------|-------|
| Boligejendomme | 50 år |
| Erhvervsbygninger | 20 år |
| Installationer | 10 år |

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter andel i ejendom, som indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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