

VISU Ejendomme ApS
CVR-nr. 32088813
Herningvej 137
6950 Ringkøbing

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 12.12.2016

Dirigent

Navn: Villy Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	8
Balance pr. 30.06.2016	9
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

VISU Ejendomme ApS
Herningvej 137
6950 Ringkøbing

CVR-nr.: 32088813
Hjemsted: Registreret i Ringkøbing - Skjern
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 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. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringkøbing, den 12.12.2016

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 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet 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 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 revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerets 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

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

Esbjerg, den 12.12.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jan Teilmann Toustrup
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i besiddelse af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på 925 t.kr. mod et underskud i 2014/15 på 149 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.

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

Bruttofortjenesten 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 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

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 provenuet 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.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Bruttotab		(10.410)	188.483
Af- og nedskrivninger	1	<u>(796.968)</u>	<u>(218.990)</u>
Driftsresultat		(807.378)	(30.507)
Indtægter af andre finansielle anlægsaktiver		(86.985)	(3.260)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(136.436)</u>	<u>(158.798)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(1.030.799)	(192.565)
Skat af ordinært resultat	3	<u>106.105</u>	<u>43.927</u>
Årets resultat		<u>(924.694)</u>	<u>(148.638)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(924.694)</u>	<u>(148.638)</u>
		<u>(924.694)</u>	<u>(148.638)</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Grunde og bygninger		7.999.442	9.678.180
Materielle anlægsaktiver	4	<u>7.999.442</u>	<u>9.678.180</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	27.824
Udskudt skat	6	60.007	0
Finansielle anlægsaktiver	5	<u>60.007</u>	<u>27.824</u>
Anlægsaktiver		<u>8.059.449</u>	<u>9.706.004</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		36.000	36.000
Andre tilgodehavender		9.126	9.787
Tilgodehavende selskabsskat		21.693	4.433
Tilgodehavender		<u>66.819</u>	<u>50.220</u>
Omsætningsaktiver		<u>66.819</u>	<u>50.220</u>
Aktiver		<u>8.126.268</u>	<u>9.756.224</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		<u>3.576.502</u>	<u>4.501.196</u>
Egenkapital		<u>4.076.502</u>	<u>5.001.196</u>
Udskudt skat	6	<u>0</u>	<u>24.405</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>24.405</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.933.016</u>	<u>3.840.018</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>2.933.016</u>	<u>3.840.018</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	83.000	88.000
Bankgæld		130.172	34.504
Gæld til tilknyttede virksomheder		820.417	744.101
Anden gæld	8	<u>83.161</u>	<u>24.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.116.750</u>	<u>890.605</u>
Gældsforpligtelser		<u>4.049.766</u>	<u>4.730.623</u>
Passiver		<u>8.126.268</u>	<u>9.756.224</u>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	4.501.196	5.001.196
Årets resultat	0	(924.694)	(924.694)
Egenkapital ultimo	500.000	3.576.502	4.076.502

Noter

	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	226.818	218.990
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver	<u>570.150</u>	<u>0</u>
	<u>796.968</u>	<u>218.990</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	30.750	19.950
Renteomkostninger i øvrigt	105.686	111.513
Øvrige finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>27.335</u>
	<u>136.436</u>	<u>158.798</u>
	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>kr.</u>
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	0	(4.433)
Ændring af udskudt skat	<u>(106.105)</u>	<u>(39.494)</u>
	<u>(106.105)</u>	<u>(43.927)</u>
		<u>Grunde og bygninger</u> <u>kr.</u>
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		10.506.170
Afgange		<u>(1.491.900)</u>
Kostpris ultimo		<u>9.014.270</u>
Af- og nedskrivninger primo		(827.990)
Årets afskrivninger		(226.818)
Tilbageførsel ved afgange		<u>39.980</u>
Af- og nedskrivninger ultimo		<u>(1.014.828)</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>7.999.442</u>

Noter

	Andre vær- dipapirer og kapitalande- le kr.	Udskudt skat kr.		
5. Finansielle anlægsaktiver				
Kostpris primo	79.000	0		
Tilgange	0	60.007		
Kostpris ultimo	79.000	60.007		
Nedskrivninger primo	(51.176)	0		
Andre reguleringer	(27.824)	0		
Nedskrivninger ultimo	(79.000)	0		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	60.007		
	2015/16 kr.	2014/15 kr.		
6. Udskudt skat				
Materielle anlægsaktiver	24.000	(25.155)		
Fremførbare skattemæssige underskud	36.007	750		
	60.007	(24.405)		
	2015/16 kr.	2014/15 kr.		
7. Langfristede gælds- forpligtelser	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	88.000	83.000	2.933.016	2.601.016
	88.000	83.000	2.933.016	2.601.016
			2015/16 kr.	2014/15 kr.
8. Anden gæld				
Andre skyldige omkostninger			83.161	24.000
			83.161	24.000

Noter

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med VISU Holding ApS som administrationselskab. 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. Den samlede skatteforpligtelse fremgår af administrationselskabets årsrapport.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 7.999 t.kr

Selskabet har yderligere kautioneret for moderselskabet VISU Holding ApS mellemværende med Nordea Bank Danmark A/S. Gælden til Nordea Bank Danmark A/S pr. 30.06.2016 udgør jf. årsrapporten for VISU Holding ApS 2.822 t.kr.