

# Regnskab & Bogføring ApS

**Visao ApS**

**Lyngborghave 28, 1. th.**

**3460 Birkerød**

CVR-nr. 32317987

**Årsrapport**

**01-01-2023 - 31-12-2023**

10. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21-04-2024

---

Flemming Nylander  
Dirigent

Visao ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

**Visao ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 for Visao 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. 31-12-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 21-03-2024

### **Direktion**

Flemming Puggaard  
Direktør

**Visao ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	Visao ApS Lyngborghave 28, 1. th. 3460 Birkerød
CVR-nr.	32317987
Stiftelsesdato	25-03-2013
Hjemsted	Rudersdal
Regnskabsår	01-01-2023 - 31-12-2023
<b>Direktion</b>	Flemming Puggaard

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af ejendomsrådgivning og investering i værdipapirer samt efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2023 - 31-12-2023 udviser et resultat på kr. -109.222, og selskabets balance pr. 31-12-2023 udviser en balancesum på kr. 6.979.745, og en egenkapital på kr. 521.802.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsregnskabet.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Visao ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i unoterede selskaber indregnes til dagsværdi. Dagsværdien af unoterede aktier/anparter er opgjort på grundlag af aktuelle markedsdata og anerkendte værdiansættelsesmetoder for unoterede aktier. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgræsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

## Resultatopgørelse

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>252.222</b>	<b>343.280</b>
Personaleomkostninger	1	-3.019	-71.119
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-83.119	-83.083
<b>Driftsresultat</b>		<b>166.084</b>	<b>189.078</b>
Finansielle indtægter		2.492	165.707
Andre finansielle omkostninger		-287.344	-191.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>-118.768</b>	<b>163.527</b>
Skat af årets resultat	2	9.546	-44.257
<b>Årets resultat</b>		<b>-109.222</b>	<b>119.270</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-109.222	119.270
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-109.222</b>	<b>119.270</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	6.617.063	6.691.475
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	42.832	51.539
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.659.895</b>	<b>6.743.014</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		230.339	197.329
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>230.339</b>	<b>197.329</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.890.234</b>	<b>6.940.343</b>
Andre tilgodehavender		180	0
Tilgodehavende selskabsskat		492	0
Sambeskatningskat		9.546	0
Periodeafgrænsningsposter		819	783
<b>Tilgodehavender</b>		<b>11.037</b>	<b>783</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>78.474</b>	<b>229.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>89.511</b>	<b>230.317</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.979.745</b>	<b>7.170.660</b>

**Balance 31. december 2023**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		3.750	3.750
Overført resultat		438.052	547.273
<b>Egenkapital</b>		<b>521.802</b>	<b>631.023</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.408.914	4.793.064
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.408.914</b>	<b>4.793.064</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.959	22.981
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.515.519	1.550.635
Selskabsskat		0	43.763
Anden gæld		13.289	3.623
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		367.446	2.011
Periodeafgrænsningsposter		130.816	123.560
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.049.029</b>	<b>1.746.573</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.457.943</b>	<b>6.539.637</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.979.745</b>	<b>7.170.660</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		
Ejerskab	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Overkurs ved emission</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 01-01-2023	80.000	547.274	3.750	631.024
Årets resultat	0	-109.222	0	-109.222
<b>Egenkapital 31-12-2023</b>	<b>80.000</b>	<b>438.052</b>	<b>3.750</b>	<b>521.802</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	2.160	70.811
Andre personaleomkostninger	859	308
	<b>3.019</b>	<b>71.119</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	44.000
Regulering af tidl. års skat	0	257
Sambeskatningsskat	-9.546	0
	<b>-9.546</b>	<b>44.257</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.970.603	6.943.857
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	26.747
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.970.603</b>	<b>6.970.604</b>
Opskrivninger primo	-279.128	-204.716
Årets opskrivninger	-74.412	-74.413
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-353.540</b>	<b>-279.129</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.617.063</b>	<b>6.691.475</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	99.074	99.074
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>99.074</b>	<b>99.074</b>
Af- og nedskrivninger primo	-47.535	-38.865
Årets afskrivninger	-8.707	-8.670
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-56.242</b>	<b>-47.535</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>42.832</b>	<b>51.539</b>

## Noter

2023

2022

### 5. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

### 6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er til sikkerhed for realkreditinstitutter, banker samt ejerforeninger tinglyst pant i ejendommene.

### 7. Ejerskab

Selskabsskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. 1.000 kr.                      80.000

Anparterne ejes 100 % af én anpartshaver.