

# Regnskab & Bogføring ApS

**Visao ApS**

**Lyngborghave 28, 1. th.**

**3460 Birkerød**

CVR-nr. 32317987

**Årsrapport**

**01-01-2021 - 31-12-2021**

8. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 23-02-2022

---

Flemming Jensen  
Dirigent

Visao ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

**Visao ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021 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. 31-12-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2021 - 31-12-2021.

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 23-02-2022

### **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	01-01-2021 - 31-12-2021
<b>Direktion</b>	Flemming Puggaard, Direktør

## 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 01-01-2021 - 31-12-2021 udviser et resultat på kr. -43.891, og selskabets balance pr. 31-12-2021 udviser en balancesum på kr. 6.946.175, og en egenkapital på kr. 511.752.

### 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 2021 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. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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

### 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 finansiell 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).

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

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.

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

Der afskrives ikke på grunde

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

#### 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.

#### Andre tilgodehavender

Andre tilgodehavender måles til amoritiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivng til imødegåelse af forventede tab.

#### 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.



## 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

Periodeafgrænsningsposter 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	2021 kr.	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>218.687</b>	<b>229.020</b>
Personaleomkostninger	1	-100.213	-99.003
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-82.547	-82.548
<b>Driftsresultat</b>		<b>35.927</b>	<b>47.469</b>
Finansielle indtægter		18.841	315
Finansielle omkostninger		-103.811	-105.450
<b>Resultat før skat</b>		<b>-49.043</b>	<b>-57.666</b>
Skat af årets resultat	2	5.152	5.142
<b>Årets resultat</b>		<b>-43.891</b>	<b>-52.524</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-43.891	-52.524
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-43.891</b>	<b>-52.524</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	3	6.739.141	6.813.018
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	60.209	68.879
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>6.799.350</b>	<b>6.881.897</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		88.595	60.567
Deposita		0	5.332
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>88.595</b>	<b>65.899</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.887.945</b>	<b>6.947.796</b>
Andre tilgodehavender		4.892	13.523
Tilgodehavende selskabsskat		257	47
Sambeskatningsskat		5.152	5.142
Periodeafgrænsningsposter		1.860	2.937
<b>Tilgodehavender</b>		<b>12.161</b>	<b>21.649</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>46.069</b>	<b>6.791</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>58.230</b>	<b>28.440</b>
<b>Aktiver</b>		<b>6.946.175</b>	<b>6.976.236</b>

## Balance 31. december 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overkurs ved emission		3.750	3.750
Overført resultat		428.002	471.893
<b>Egenkapital</b>	5	<b>511.752</b>	<b>555.643</b>
Gæld til kreditinstitutter		4.641.105	4.701.816
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.641.105</b>	<b>4.701.816</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.073	19.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.589.221	1.563.151
Anden gæld		28.282	40.768
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		56.240	6.790
Periodeafgrænsningsposter		99.502	88.568
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.793.318</b>	<b>1.718.777</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.434.423</b>	<b>6.420.593</b>
<b>Passiver</b>		<b>6.946.175</b>	<b>6.976.236</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		
Ejerskab	8		

## Noter

	2021	2020
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	94.532	88.114
Andre omkostninger til social sikring	416	112
Andre personaleomkostninger	5.265	10.777
	<b>100.213</b>	<b>99.003</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Sambeskatningsskat	-5.152	-5.142
	<b>-5.152</b>	<b>-5.142</b>
<b>3. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	6.943.857	5.428.909
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	1.514.948
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.943.857</b>	<b>6.943.857</b>
Opskrivninger primo	-130.839	-56.961
Årets opskrivninger	-73.877	-73.878
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>-204.716</b>	<b>-130.839</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.739.141</b>	<b>6.813.018</b>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris primo	99.074	58.574
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	40.500
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>99.074</b>	<b>99.074</b>
Af- og nedskrivninger primo	-30.195	-21.525
Årets afskrivninger	-8.670	-8.670
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>-38.865</b>	<b>-30.195</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>60.209</b>	<b>68.879</b>

## Noter

2021

2020

## 5. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	80.000	3.750	471.893	555.643
Forslag til årets resultatdisponering	0	0	-43.891	-43.891
	<b>80.000</b>	<b>3.750</b>	<b>428.002</b>	<b>511.752</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år

## 6. Eventualforpligtelser

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

## 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

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

## 8. Ejerskab

Selskabsskapitalen er fordelt således:

80 stk. anparter á nom. 1.000 kr.                      80.000

Anparterne ejes 100 % af én anpartshaver.