BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

ViTa-Vision ApS

CVR-nr. 12 92 86 96

Årsrapport for 2012/13

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.03.14

Damelys Thays Romero de Strufe
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

BEIERHOLM – medlem af HLB International
- et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Gribskovvej 2
2100 København Ø

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabsoplysninger m.v.

Selskabet

ViTa-Vision ApS
Vandværksvej 3, 1
3390 Hundested
Hjemsted: Hundested
CVR-nr.: 12 92 86 96

Direktion

Damelys Thays Romero de Strufe

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 for ViTa-Vision ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hundested, den 12. marts 2014

Direktionen

Damelys Thays Romero de Strufe

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Til ledelsen i ViTa-Vision ApS

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for ViTa-Vision ApS for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter.

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 gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Det kræver også, at vi overholder etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.13 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores påtegning henviser vi til note 1, hvor ledelsen har beskrevet usikkerhed vedrørende going concern, samt usikkerhed ved indregning og måling af investeringsejendomme.

København, den 12. marts 2014

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Thomas Thomsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i ejendomsudlejning samt køb og salg af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets historiske resultater har medført betydelige kortfristede gældsforpligtelser, der overstiger selskabets omsætningsaktiver.

Det er ledelsens forventning, at positivt pengestrømme fra driften, sammen med fortsatte fordelagtige betalingsbetingelser hos selskabets kreditorer vil give tilstrækkelig likviditet til at gennemføre selskabets planlagte aktiviteter i det kommende år.

Det er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorvidt positive pengestrømme og fordelagtige betalingsbetingelser hos selskabets kreditorer vil være tilstrækkelige og vil fortsætte, men det er ledelsens vurdering at dette er tilfældet. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Selskabet besidder to byggegrunde og tre beboelsesejendomme. Investeringsejendomme er målt til en dagsværdi på t.DKK 2.685. Både byggegrundene og beboelsesejendommene er beliggende i udkantsområder og den målte dagsværdi er derfor behæftet med væsentlige usikkerheder. Det er ledelsens vurdering, at de benyttede værdier er et udtryk for dagsværdien på statusdagen.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.10.12 - 30.09.13 udviser et resultat på DKK -163.162 mod t.DKK -501 for tiden 01.10.11 - 30.09.12. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.577.428.

Ledelsen finder ikke årets resultat tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Resultatopgørelse

Note		2012/13 DKK	2011/12 t.DKK
	Lejeindtægter	**161.137**	**151**
	Ejendomsomkostninger	-72.875	-76
	Andre eksterne omkostninger	-200.213	-557
	Bruttotab	**-111.951**	**-482**
2	Personaleomkostninger	-85.269	-79
	Andre finansielle indtægter	30.745	22
	Andre finansielle omkostninger	-24.812	-59
	Finansielle poster i alt	**5.933**	**-37**
	Resultat før skat	**-191.287**	**-598**
	Skat af årets resultat	28.125	97
	Årets resultat	**-163.162**	**-501**

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-163.162	-501
I alt	**-163.162**	**-501**

Balance

AKTIVER

Note		30.09.13 DKK	30.09.12 t.DKK
	Investeringsejendomme	2.685.000	2.510
3	**Materielle anlægsaktiver i alt**	**2.685.000**	**2.510**
	Anlægsaktiver i alt	**2.685.000**	**2.510**
	Tilgodehavende selskabsskat	15.000	15
	Andre tilgodehavender	1.550	3
	Periodeafgrænsningsposter	3.320	0
4	**Tilgodehavender i alt**	**19.870**	**18**
	Andre værdipapirer og kapitalandele	32.475	32
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	**32.475**	**32**
	Likvide beholdninger	**10.472**	**15**
	Omsætningsaktiver i alt	**62.817**	**65**
	Aktiver i alt	**2.747.817**	**2.575**

Balance

PASSIVER

Note		30.09.13 DKK	30.09.12 t.DKK
	Selskabskapital	125.000	125
	Overført resultat	1.452.428	1.616
5	**Egenkapital i alt**	**1.577.428**	**1.741**
	Hensættelser til udskudt skat	215.515	244
	Hensatte forpligtelser i alt	**215.515**	**244**
	Gæld til realkreditinstitutter	455.639	507
6	**Langfristede gældsforpligtelser i alt**	**455.639**	**507**
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	60.000	43
	Gæld til kreditinstitutter	414.445	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	24.282	40
	Anden gæld	508	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**499.235**	**83**
	Gældsforpligtelser i alt	**954.874**	**590**
	Passiver i alt	**2.747.817**	**2.575**

7 Sikkerhedsstillelser
8 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

RESULTATOPGØRELSE

Lejeindtægter

Indtægter ved salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til administration.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiel omkostning henholdsvis finansiel indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.12 - 30.09.13 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Usikkerhed om going concern

Selskabets historiske resultater har medført betydelige kortfristede gældsforpligtelser, der overstiger selskabets omsætningsaktiver.

Det er ledelsens forventning, at positivt pengestrømme fra driften, sammen med fortsatte fordelagtige betalingsbetingelser hos selskabets kreditorer vil give tilstrækkelig likviditet til at gennemføre selskabets planlagte aktiviteter i det kommende år.

Det er naturligvis behæftet med usikkerhed, hvorvidt positive pengestrømme og fordelagtige betalingsbetingelser hos selskabets kreditorer vil være tilstrækkelige og vil fortsætte, men det er ledelsens vurdering at dette er tilfældet. Som følge heraf aflægges årsrapporten under forudsætning af fortsat drift.

Usikkerhed om indregning og måling

Selskabet besidder to byggegrunde og tre beboelsesejendomme. Investeringsejendomme er målt til en dagsværdi på t.DKK 2.685. Både byggegrundene og beboelsesejendommene er beliggende i udkantsområder og den målte dagsværdi er derfor behæftet med væsentlige usikkerheder. Det er ledelsens vurdering, at de benyttede værdier er et udtryk for dagsværdien på statusdagen.

	2012/13 DKK	2011/12 t.DKK

2. Personaleomkostninger

Lønninger	37.470	57
Andre omkostninger til social sikring	390	1
Personaleomkostninger i øvrigt	47.409	21
I alt	85.269	79

3. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.09.12	948.234
Tilgang i året	163.910
Kostpris pr. 30.09.13	1.112.144
Opskrivninger pr. 30.09.12	1.561.766
Opskrivninger i året	11.090
Opskrivninger pr. 30.09.13	1.572.856
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.09.13	2.685.000

	30.09.13 DKK	30.09.12 t.DKK

4. Tilgodehavender

Årets nedskrivninger af tilgodehavender, der overstiger normale nedskrivninger	6.803	275.029

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs-kapital	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse 01.10.11 - 30.09.12		
Saldo pr. 01.10.11	125.000	2.116.274
Forslag til resultatdisponering	0	-500.684
Saldo pr. 30.09.12	125.000	1.615.590
Egenkapitalopgørelse 01.10.12 - 30.09.13		
Saldo pr. 01.10.12	125.000	1.615.590
Forslag til resultatdisponering	0	-163.162
Saldo pr. 30.09.13	125.000	1.452.428

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år DKK	Restgæld efter 5 år DKK	Gæld i alt 30.09.13 DKK	Gæld i alt 30.09.12 t.DKK
Gæld til realkreditinstitutter	60.000	340.000	515.639	550

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 515 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 2.685.

8. Nærtstående parter

Tilgodehavender hos medlemmer af direktionen:

Saldo pr. 30.09.12	275.029	185.396
Rente	26.517	2.812
Indbetalt i årets løb	-19.714	0
Udbetalt i årets løb	0	86.821
Saldo pr. 30.09.13	281.832	275.029

Tilgodehavender forrentes i henhold til gældende lovgivning.