

Vexa Pantebrevsinvest A/S

CVR-nr. 27 48 44 84

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 11/04 2013

Jesper Kortbæk Slot
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012	11
Balance pr. 31. december 2012	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Vexa Pantebrevsinvest A/S.

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. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 20. februar 2013

Direktion

Jesper Kortbæk Slot
direktør

Bestyrelse

Jesper Saaby
formand

Jesper Kortbæk Slot

Anders Vincents Jansen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Vexa Pantebrevsinvest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vexa Pantebrevsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at årsrapporten er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Selskabets fortsatte drift er betinget af, at selskabets nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for de positive forventninger til samarbejdet med selskabets finansielle samarbejdspartnere. Under denne forudsætning er vi enige i ledelsens valg af regnskabspraksis.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Møldrup, den 20. februar 2013

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vexa Pantebrevsinvest A/S
Skottenborg 12-14
8800 Viborg

Telefon: 31137086

CVR-nr.: 27 48 44 84

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Hjemsted: Viborg

Bestyrelse

Jesper Saaby, formand
Jesper Kortbæk Slot
Anders Vincents Jansen

Direktion

Jesper Kortbæk Slot, direktør

Revision

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

vestjyskBANK
St. Sct. Pederstræde 4
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage direkte og indirekte investeringer i Danmark indefor fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 15.703.056, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 14.517.972. Det positive resultat kan alene henføres til en gældseftergivelse hos selskabets finansielle samarbejdspartner, idet den egentlige drift har bidraget negativt.

Selskabet har for 2012 leveret et utilfredsstillende resultat. Det skyldes primært såvel hensættelser til imødegåelse af tab samt konstaterede tab i året.

Selskabets bogførte egenkapital er tabt.

Kapitalberedskabet

Det er afgørende for selskabets fremtidige drift, at de eksisterende kreditter kan opretholdes. Ledelsen forventer, at kreditfaciliteterne bliver opretholdt og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

Det er ledelsens forventning, at – der via dialog med selskabets finansielle samarbejdspartner – kan skabes grundlag for en fremtidig positiv drift i selskabet.

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at året 2013 vil blive præget af den fortsatte uro på de finansielle markeder samt usikkerheden på boligmarkedet. Dette betyder en usikker prisfastsættelse på pantebreve og ejendomme, hvilket kan medføre øgede tab på pantebrevsporteføljen.

Det er ledelsens forventning, at driften i 2013 fortsat vil være svag.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vexa Pantebrevsinvest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2012 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat under posten Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode.

Balance

I balancen indregnes tilknyttede virksomheder til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Anvendt regnskabspraksis

Andre værdipapirer og kapitalandele, anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Pantebreve, der indgår i handelsbeholdning, måles til dagsværdi.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Bruttotab		-454.466	-399
Personaleomkostninger	2	<u>-27.500</u>	<u>-30</u>
Resultat før finansielle poster		-481.966	-429
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		0	-210
Finansielle indtægter	3	19.790.804	1.307
Finansielle omkostninger	4	<u>-3.708.592</u>	<u>-4.528</u>
Resultat før skat		15.600.246	-3.860
Skat af årets resultat	5	<u>102.810</u>	<u>360</u>
Årets resultat		<u>15.703.056</u>	<u>-3.500</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>15.703.056</u>	<u>-3.500</u>
		<u>15.703.056</u>	<u>-3.500</u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		<u>9.753.396</u>	<u>14.658</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>9.753.396</u>	<u>14.658</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>9.753.396</u>	<u>14.658</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		43.000	43
Andre tilgodehavender		474.901	283
Sambeskatningsbidrag		<u>102.810</u>	<u>360</u>
Tilgodehavender		<u>620.711</u>	<u>686</u>
Likvide beholdninger		<u>98.858</u>	<u>42</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>719.569</u>	<u>728</u>
Aktiver i alt		<u>10.472.965</u>	<u>15.386</u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Selskabskapital		13.300.000	13.300
Overført resultat		<u>-27.817.972</u>	<u>-43.521</u>
Egenkapital	7	<u>-14.517.972</u>	<u>-30.221</u>
Kreditinstitutter		24.903.024	45.517
Gæld til tilknyttede virksomheder		72.913	75
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>24.990.937</u>	<u>45.607</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>24.990.937</u>	<u>45.607</u>
Passiver i alt		<u>10.472.965</u>	<u>15.386</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Nærtstående parter og ejerforhold	9		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Det er afgørende for selskabets fremtidige drift, at de eksisterende kreditter kan opretholdes. Ledelsen forventer, at kreditfaciliteterne bliver opretholdt og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	27.500	30
	<u>27.500</u>	<u>30</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	715.346	1.307
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	75.453	0
Andre finansielle indtægter	19.000.005	0
	<u>19.790.804</u>	<u>1.307</u>
4 Finansielle omkostninger		
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve	3.165.049	3.619
Andre finansielle omkostninger	543.543	909
	<u>3.708.592</u>	<u>4.528</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-102.810	-360
	<u>-102.810</u>	<u>-360</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2012	4.500.000	4.625
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-125</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>4.500.000</u>	<u>4.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	-4.500.000	-4.415
Årets værdiregulering	0	-210
Værdiregulering vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>125</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>-4.500.000</u>	<u>-4.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Vexa Pantebrevsinvest II ApS	Viborg	100%
Vexa Pantebrevsinvest III ApS	Viborg	100%

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	13.300.000	-43.521.028	-30.221.028
Årets resultat	0	15.703.056	15.703.056
Egenkapital 31. december 2012	13.300.000	-27.817.972	-14.517.972

Selskabskapitalen består af 665 aktier à nominelt kr. 20.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 24.159.

Der er endvidere lavet enekreditoraftale til fordel for pengeinstitut.

9 Nærtstående parter og ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Vexa Management ApS, Viborg

Vexa Invest ApS, Viborg

Henrik Dahlin, Bianco Lunos Allé 3A, 4, 1868 Frederiksberg C