

Vexa Pantebrevsinvest A/S

CVR-nr. 27 48 44 84

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 09/04 2014

Jesper Kortbæk Slot
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013	11
Balance pr. 31. december 2013	12
Noter til årsrapporten	14

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for Vexa Pantebrevsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 14. februar 2014

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 2013, 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 fejl-information, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at selskabet vil have den fornødne likviditet til at fortsætte driften, og aflægges i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

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, 14. februar 2014

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vexa Pantebrevsinvest A/S
Farvervej 5
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 Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

vestjyskBANK
St. Sct. Peder Stræde 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 2013 udviser et underskud på kr. 1.234.326, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 15.752.299.

Selskabet har for 2013 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.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at året 2014 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 2014 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 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2013 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

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

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” og indregnes og måles efter den indre værdis metode.

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

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytte udlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. 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

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 nominal værdi. Der nedskrives 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 gælds metode 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttotab		-366.606	-455
Personaleomkostninger	2	<u>-30.000</u>	<u>-28</u>
Resultat før finansielle poster		-396.606	-483
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1	0
Finansielle indtægter	3	582.344	19.791
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.749.913</u>	<u>-3.708</u>
Resultat før skat		-1.564.176	15.600
Skat af årets resultat	5	<u>329.850</u>	<u>103</u>
Årets resultat		<u>-1.234.326</u>	<u>15.703</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.234.326</u>	<u>15.703</u>
		<u>-1.234.326</u>	<u>15.703</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Aktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.268.395	9.755
Deposita		<u>30.000</u>	<u>0</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>5.298.395</u>	<u>9.755</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.298.395</u>	<u>9.755</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	43
Andre tilgodehavender		111.972	475
Sambeskatningsbidrag		<u>329.850</u>	<u>103</u>
Tilgodehavender		<u>441.822</u>	<u>621</u>
Likvide beholdninger		<u>44.055</u>	<u>97</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>485.877</u>	<u>718</u>
Aktiver i alt		<u>5.784.272</u>	<u>10.473</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		13.300.000	13.300
Overført resultat		<u>-29.052.299</u>	<u>-27.818</u>
Egenkapital	7	<u>-15.752.299</u>	<u>-14.518</u>
Kreditinstitutter		21.514.071	24.903
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.500	73
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.536.571</u>	<u>24.991</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.536.571</u>	<u>24.991</u>
Passiver i alt		<u>5.784.272</u>	<u>10.473</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>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	30.000	28
	<u>30.000</u>	<u>28</u>
3 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	572.647	716
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	9.586	75
Andre finansielle indtægter	111	19.000
	<u>582.344</u>	<u>19.791</u>
4 Finansielle omkostninger		
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve	1.166.460	3.165
Andre finansielle omkostninger	583.453	543
	<u>1.749.913</u>	<u>3.708</u>
5 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	-329.850	-103
	<u>-329.850</u>	<u>-103</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2013	4.500.000	4.500
Tilgang i årets løb	1	0
Afgang i årets løb	<u>-3.000.000</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2013	<u>1.500.001</u>	<u>4.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2013	-4.500.000	-4.500
Årets værdiregulering	-1	0
Værdiregulering vedrørende årets afgang	<u>3.000.000</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer 31. december 2013	<u>-1.500.001</u>	<u>-4.500</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>0</u>	<u>0</u>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

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

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	13.300.000	-27.817.973	-14.517.973
Årets resultat	0	-1.234.326	-1.234.326
Egenkapital 31. december 2013	13.300.000	-29.052.299	-15.752.299

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 2013 udgør t.kr. 4.968.

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