

## Vexa Pantebrevsinvest A/S

CVR-nr. 27 48 44 84

Årsrapport for 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 27/03 2015

---

Jesper Kortbæk Slot  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014	10
Balance pr. 31. december 2014	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. februar 2015

### **Direktion**

Jesper Kortbæk Slot  
direktør

### **Bestyrelse**

Jesper Saaby  
formand

Jesper Kortbæk Slot

Jesper Lindgård Johannesen

## **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 2014, 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 udføre 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 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 aflægger 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, den 9. februar 2015

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  
Jesper Lindgård Johannesen

### 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 2014 udviser et overskud på kr. 198.306, og selskabets balance pr. 31. december 2014 udviser en negativ egenkapital på kr. 15.553.993.

Resultatet for 2014 er på niveau med forventerne, men vurderes for utilfredsstillende.

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 2015 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 2015 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 2014 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2014 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1, undladt at udarbejde koncernregnskab.

### **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.

Bruttofortjeneste omfatter andre eksterne omkostninger.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **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.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

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.

### **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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Pantebreve, der indgår i handelsbeholdning, måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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 24,5%.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-282.190</b>	<b>-367</b>
Personaleomkostninger	2	<u>-30.000</u>	<u>-30</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-312.190</b>	<b>-397</b>
Finansielle indtægter	3	432.934	582
Finansielle omkostninger	4	<u>-551.990</u>	<u>-1.749</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-431.246</b>	<b>-1.564</b>
Skat af årets resultat	5	<u>629.552</u>	<u>330</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>198.306</u></b>	<b><u>-1.234</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>198.306</u>	<u>-1.234</u>
		<b><u>198.306</u></b>	<b><u>-1.234</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	6	0	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.179.869	5.271
Deposita		<u>30.000</u>	<u>30</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b><u>5.209.869</u></b>	<b><u>5.301</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>5.209.869</u></b>	<b><u>5.301</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		150.000	0
Andre tilgodehavender		132.475	112
Sambeskatningsbidrag		<u>629.552</u>	<u>330</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>912.027</u></b>	<b><u>442</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>17.157</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>929.184</u></b>	<b><u>484</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>6.139.053</u></b>	<b><u>5.785</u></b>

## Balance pr. 31. december 2014

	<u>Note</u>	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		13.300.000	13.300
Overført resultat		<u>-28.853.993</u>	<u>-29.052</u>
<b>Egenkapital</b>	7	<b><u>-15.553.993</u></b>	<b><u>-15.752</u></b>
Kreditinstitutter		21.678.046	21.514
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	8
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>15</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>21.693.046</u></b>	<b><u>21.537</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>21.693.046</u></b>	<b><u>21.537</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>6.139.053</u></b>	<b><u>5.785</u></b>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter og ejerforhold	10		

## 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>2014</u>	<u>2013</u>
	kr.	t.kr.
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	30.000	30
	<b><u>30.000</u></b>	<b><u>30</u></b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	432.830	572
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	10
Andre finansielle indtægter	104	0
	<b><u>432.934</u></b>	<b><u>582</u></b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Realiserede og urealiserede tab på pantebreve	0	1.166
Andre finansielle omkostninger	551.990	583
	<b><u>551.990</u></b>	<b><u>1.749</u></b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	-629.552	-330
	<b><u>-629.552</u></b>	<b><u>-330</u></b>

## Noter til årsrapporten

	2014	2013
	kr.	t.kr.
<b>6 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2014	1.500.001	4.500
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-3.000</u>
Kostpris 31. december 2014	<u>1.500.001</u>	<u>1.500</u>
Værdireguleringer 1. januar 2014	-1.500.001	-4.500
Værdiregulering vedrørende årets afgang	<u>0</u>	<u>3.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2014	<u>-1.500.001</u>	<u>-1.500</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
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 2014	13.300.000	-29.052.299	-15.752.299
Årets resultat	0	198.306	198.306
<b>Egenkapital 31. december 2014</b>	<b>13.300.000</b>	<b>-28.853.993</b>	<b>-15.553.993</b>

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 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Palleshøje Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er der givet pant i andre værdipapirer, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør t.kr. 5.179.

Der er endvidere lavet enekreditoraftale til fordel for pengeinstitut.

### 10 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