

Vexa Pantebrevsinvest III ApS

CVR-nr. 31 08 60 86

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/2 - 2013



Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Vexa Pantebrevsinvest III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28. januar 2013

Direktion



Jesper Kortbæk Slot

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vexa Pantebrevsinvest III ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vexa Pantebrevsinvest III ApS 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

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

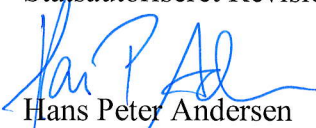
Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvori ledelsen redegør for selskabets evne til at fortsætte driften. Ledelsen bedømmer, at selskabet vil have den fornødne likviditet til 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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Møldrup, den 28. januar 2013

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vexa Pantebrevsinvest III ApS
Skottenborg 12-14
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 08 60 86
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Viborg

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Revision

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

Spar Nord
Sct. Mathias Gade 7
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at foretage direkte og indirekte (eksempelvis pantebreve) investeringer indenfor fast ejendom, enhver hermed beslægtet virksomhed samt øvrig investeringsvirksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et overskud på kr. 8.140, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 442.991.

Årets resultat, anses for nogenlunde tilfredsstillende – set i lyset af de aktuelle markedsforhold.

Kapitalberedskabet

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

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at året 2013 vil blive præget af fortsat stor usikkerhed, dette både for pant- og ejendomsmarkedet, hvor det afgørende for årets resultat er udviklingen i tab- & hensættelser.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog usikkerhed ved måling af ejendommenes værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.

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 III ApS 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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. Investeringsjendomme indregnes til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsjendomme indregnes efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedskrivning over resultatopgørelsen. Som grundlag for vurdering af ejendommenes dagsværdi, indgår aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme.

Andre værdipapirer, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 under-skud, 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

Gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Herefter måles disse forpligtelser til dagsværdi. Værdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Bruttotab		-55.211	-107
Finansielle indtægter	2	591.691	582
Finansielle omkostninger		<u>-528.340</u>	<u>-1.208</u>
Resultat før skat		8.140	-733
Skat af årets resultat	3	<u>0</u>	<u>72</u>
Årets resultat		<u>8.140</u>	<u>-661</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>8.140</u>	<u>-661</u>
		<u>8.140</u>	<u>-661</u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> t.kr.
Investeringsejendomme		<u>1.507.992</u>	<u>1.508</u>
Aktiver der måles til dagsværdi	4	<u>1.507.992</u>	<u>1.508</u>
Andre værdipapirer		<u>3.774.047</u>	<u>6.734</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>3.774.047</u>	<u>6.734</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>5.282.039</u>	<u>8.242</u>
Andre tilgodehavender		32.469	99
Sambeskatningsbidrag		<u>0</u>	<u>72</u>
Tilgodehavender		<u>32.469</u>	<u>171</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>32.469</u>	<u>171</u>
Aktiver i alt		<u><u>5.314.508</u></u>	<u><u>8.413</u></u>

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		<u>-1.942.991</u>	<u>-1.951</u>
Egenkapital	5	<u>-442.991</u>	<u>-451</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>614.467</u>	<u>672</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>614.467</u>	<u>672</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	53.797	47
Kreditinstitutter		5.025.022	8.064
Gæld til tilknyttede virksomheder		14.908	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		835	0
Anden gæld		<u>48.470</u>	<u>81</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.143.032</u>	<u>8.192</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.757.499</u>	<u>8.864</u>
Passiver i alt		<u>5.314.508</u>	<u>8.413</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

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 kreditfaciliteter bliver opretholdt og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	kr.	t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	551.691	582
Kursgevinster pantebreve	<u>40.000</u>	<u>0</u>
	<u>591.691</u>	<u>582</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets sambeskatningsbidrag	<u>0</u>	<u>-72</u>
	<u>0</u>	<u>-72</u>

Noter til årsrapporten

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2012	983.992
Tilgang i årets løb	<u>24.000</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>1.007.992</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	<u>500.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>500.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u><u>1.507.992</u></u>

Investeringsejendommen værdiansættes årligt til dagsværdien, der fastsættes ved sammenligning med aktuelle markedspriser på ejendomme med tilsvarende karakteristika, herunder vedligeholdelsesstand, beliggenhed og anvendelsesmuligheder.

Der medvirker ikke ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af handelsværdien af investeringsejendommene.

5 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	1.500.000	-1.951.131	-451.131
Årets resultat	<u>0</u>	<u>8.140</u>	<u>8.140</u>
Egenkapital 31. december 2012	<u><u>1.500.000</u></u>	<u><u>-1.942.991</u></u>	<u><u>-442.991</u></u>

Selskabskapitalen består af 1.500 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen siden indbetaling af t.kr. 1.500 ved stiftelsen.

Noter til årsrapporten

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Langfristet gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>719.362</u>	<u>668.264</u>	<u>53.797</u>	<u>367.044</u>
	<u>719.362</u>	<u>668.264</u>	<u>53.797</u>	<u>367.044</u>

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 668, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 1.508.

Til fordel for engagement med pengeinstitutter, er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2012 udgør t.kr. 3.642. Der er endvidere aftalt udbyttebegrænsning samt enekreditoraftale til fordel for pengeinstitut.

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelsen af ejendommens dagsværdi er efter ledelsens skøn udtryk for det gældende markedsniveau. Der er dog usikkerhed ved måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet er væsentligt påvirket af den globale økonomiske krise og lavkonjunktur.