

Vexa Pantebrevsinvest III ApS

CVR-nr. 31 08 60 86

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 20/02 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	10
Balance pr. 31. december 2013	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for Vexa Pantebrevsinvest III ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. januar 2014

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 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

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 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 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, 21. januar 2014

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vexa Pantebrevsinvest III ApS
Farvervej 5
8800 Viborg

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

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Revision

Andersen & Villemann Midt
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 2013 udviser et underskud på kr. 788.427, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.231.419.

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.

Strategi og målsætninger

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Det er ledelsens forventning, at året 2014 vil blive præget af fortsat stor usikkerhed, dette både for pant- og ejendomsmarkedet, hvor det afgørende for årets resultat er udviklingen i tab- & hensættelser.

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 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.

Bruttotab er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration 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

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 til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme 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 nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

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%.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttotab		-52.394	-56
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-666.202</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		-718.596	-56
Finansielle indtægter	3	304.310	591
Finansielle omkostninger		<u>-407.966</u>	<u>-527</u>
Resultat før skat		-822.252	8
Skat af årets resultat		<u>33.825</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>-788.427</u>	<u>8</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-788.427</u>	<u>8</u>
		<u>-788.427</u>	<u>8</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		0	1.508
Materielle anlægsaktiver		0	1.508
Andre værdipapirer		3.269.748	3.775
Finansielle anlægsaktiver		3.269.748	3.775
Anlægsaktiver i alt		3.269.748	5.283
Andre tilgodehavender		109.776	32
Sambeskatningsbidrag		33.825	0
Tilgodehavender		143.601	32
Omsætningsaktiver i alt		143.601	32
Aktiver i alt		3.413.349	5.315

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		1.500.000	1.500
Overført resultat		-2.731.419	-1.943
Egenkapital	5	<u>-1.231.419</u>	<u>-443</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>614</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>0</u>	<u>614</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	54
Kreditinstitutter		4.620.245	5.026
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.523	15
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	1
Anden gæld		<u>15.000</u>	<u>48</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.644.768</u>	<u>5.144</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>4.644.768</u>	<u>5.758</u>
Passiver i alt		<u>3.413.349</u>	<u>5.315</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

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>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Salg af investeringsejendomme	-666.202	0
Værdiregulering investeringsejendomme	-666.202	0
	-666.202	0

3 Finansielle indtægter

Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	304.310	551
Kursgevinster pantebreve	0	40
	304.310	591

4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2013	1.007.992
Afgang i årets løb	-1.007.992
Kostpris 31. december 2013	0
Værdireguleringer 1. januar 2013	500.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-500.000
Værdireguleringer 31. december 2013	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	0

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2013	1.500.000	-1.942.992	-442.992
Årets resultat	0	-788.427	-788.427
Egenkapital 31. december 2013	<u>1.500.000</u>	<u>-2.731.419</u>	<u>-1.231.419</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 i de seneste 5 år.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til fordel for engagement med pengeinstitutter, er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2013 udgør t.kr. 3.270. Der er endvidere aftalt udbyttebegrænsning samt enekreditoraftale til fordel for pengeinstitut.