

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
Postboks 200
5100 Odense C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

Vesni Invest A/S

Årsrapport 2012

CVR-nr. 19939979
440101 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 for Vesni Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt 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.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 1. februar 2013
Direktion:

Ib Vestergaard Nielsen

Bestyrelse:

Niels J. Mogensen
formand

Finn Herredsbjerg Søbye

Ib Vestergaard Nielsen

Elisabeth K. Toft Madsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vesni Invest A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vesni Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012. Årsregnskabet 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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.

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.

Odense, den 1. februar 2013

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Eilertsen
statsaut. revisor

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Vesni Invest A/S
Tolderlundsvej 16
5000 Odense C

Telefon: 66 11 25 65
Telefax: 66 11 25 38

CVR-nr.: 19939979
Stiftet: 28. februar 1997
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Niels J. Mogensen (formand)
Finn Herredsbjerg Søbye
Ib Vestergaard Nielsen
Elisabeth K. Toft Madsen

Direktion

Ib Vestergaard Nielsen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5100 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 1. februar 2013 på selskabets adresse.

Dirigent: Niels J. Mogensen

Ledelsesberetning

Beretning

Hovedaktivitet

Selskabets vedtægtsmæssige formål er investering i fast ejendom, udlejning heraf samt investeringer i værdipapirer.

Aktiviteten i det forløbne regnskabsår har omfattet investering i og udlejning af fast ejendom samt anden investering.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet har i regnskabsåret haft uændret afkastkrav på investeringsejendommene. Værdireguleringen af investeringsejendommene har medført en positiv værdiregulering på 1.180 tkr.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2012 for Vesni Invest A/S udviser et overskud før skat på 1.219 tkr. og en egenkapital på 11.362 tkr.

I årets resultat før skat indgår ovenstående positive værdiregulering af investeringsejendomme med 1.180 tkr. (positivt 864 tkr. i 2011) og en kursregulering af prioritetsgælden med 0 tkr. (negativt 354 tkr. i 2011).

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet forventer overskud i 2013.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2012.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesni Invest A/S for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter lejeindtægter, ejendoms- og administrationsomkostninger. Selskabet har valgt at sammendrage lejeindtægter, ejendoms- og administrationsomkostninger i en post benævnt bruttofortjeneste.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Selskabets ejendomme, der besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital, er opført til dagsværdi. Ændringer i dagsværdien føres over resultatopgørelsen under posten "værdiregulering af investeringsejendomme".

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort efter følgende model:

Årlige lejeindtægter

+/- eventuel regulering af eksisterende leje til anslået markedsværdi

- driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring, vicevært m.v.)

- udvendig vedligeholdelse

- administrationsudgifter

= **Nettoresultat**

Det beregnede nettoresultat baseres på budget for det kommende år.

Dagsværdi = nettoresultat/afkastkrav med tillæg af depositum og forudbetalt leje.

Selskabet har foretaget en individuel vurdering af investeringsejendommene ved fastsættelse af afkastkrav. Der er i regnskabsåret anvendt et afkastkrav i niveauet 4 % til 6 %, hvilket er uændret i forhold til 2011.

Som følge af værdiansættelse til markedsværdi foretages ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Driftsmateriel og inventar

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffelsespris med fradrag af afskrivninger. Afskrivninger foretages lineært over 4 år. Af driftsmateriel og inventar udgør udsmyknings- og kunstgenstande 502 tkr., hvorpå der ikke foretages afskrivninger.

Småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Egenkapital - udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling. Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser reduceret med skattemæssige underskud.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til dagsværdi svarende til kursværdien pr. balancedagen. Ændringen i dagsværdien føres over resultatopgørelsen under posten "kursregulering af prioritetsgæld".

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2012	2011
Bruttofortjeneste		1.657.334	1.614.343
Personaleomkostninger	1	-330.173	-296.396
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		0	-9.348
Værdiregulering af investeringsejendomme		1.180.306	863.587
Resultat af ordinær primær drift		2.507.467	2.172.186
Finansielle indtægter	2	27.305	25.889
Kursregulering af prioritetsgæld		332	-354.324
Finansielle omkostninger	3	-1.316.183	-1.433.078
Ordinært resultat før skat		1.218.921	410.673
Skat af ordinært resultat	4	-303.058	-102.757
Årets resultat		915.863	307.916
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		50.000	50.000
Overført resultat		865.863	257.916
		915.863	307.916

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		51.720.023	50.318.421
Driftsmateriel og inventar		502.114	502.114
Anlægsaktiver i alt		<u>52.222.137</u>	<u>50.820.535</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		125	248
Andre tilgodehavender		135.070	200.350
Periodeafgrænsningsposter		0	1.215
		<u>135.195</u>	<u>201.813</u>
Værdipapirer og kapitalandele			
Værdipapirer		73.366	62.380
Likvide beholdninger		<u>1.237.432</u>	<u>1.489.977</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.445.993</u>	<u>1.754.170</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>53.668.130</u></u>	<u><u>52.574.705</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		600.000	600.000
Overført resultat		10.711.823	9.845.960
Foreslået udbytte		50.000	50.000
Egenkapital i alt		<u>11.361.823</u>	<u>10.495.960</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		4.042.730	3.739.671
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	9		
Gæld til realkreditinstitutter		37.292.642	37.390.056
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		97.082	92.861
Huslejedepositum og forudbetalt husleje		787.526	744.027
Anden gæld		86.327	112.130
		<u>970.935</u>	<u>949.018</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>38.263.577</u>	<u>38.339.074</u>
PASSIVER I ALT		<u>53.668.130</u>	<u>52.574.705</u>
Eventualposter m.v.	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		
Nærtstående parter	12		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	279.728	240.881
Pensioner	50.000	50.000
Social sikring	445	5.515
	<u>330.173</u>	<u>296.396</u>
Løn og vederlag til direktion og bestyrelse	<u>230.000</u>	<u>230.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, pengeinstitut	16.000	25.454
Aktieudbytte	318	435
Urealiseret kursgevinst	10.987	0
	<u>27.305</u>	<u>25.889</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, Nykredit	1.316.183	1.409.724
Urealiseret kurstab	0	23.354
	<u>1.316.183</u>	<u>1.433.078</u>
4 Skat af ordinært resultat		
Skat af årets resultat	<u>303.058</u>	<u>102.757</u>
Specificeres således:		
Årets regulering af udskudt skat	<u>303.058</u>	<u>102.757</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings ejendomme	Driftsmate- riel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2012	32.585.137	738.685	33.323.822
Årets tilgang	223.445	0	223.445
Kostpris 31. december 2012	32.808.582	738.685	33.547.267
Værdiregulering 1. januar 2012	17.731.136	0	17.731.136
Årets værdiregulering	1.180.305	0	1.180.305
Værdiregulering 31. december 2012	18.911.441	0	18.911.441
Afskrivninger 1. januar 2012	0	236.571	236.571
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	51.720.023	502.114	52.222.137

Driftsmateriel og inventar vedrører udsmyknings- og kunstgenstande, hvor der ikke foretages afskrivninger.

	2012	2011
6 Egenkapital		
Aktiekapital		
Aktiekapital	600.000	600.000
Overført resultat		
Overført resultat 1. januar	9.845.960	9.588.045
Overført fra resultatdisponering	865.863	257.915
	10.711.823	9.845.960
Foreslået udbytte		
Foreslået udbytte 1. januar	50.000	100.000
Udbetalt udbytte	-50.000	-100.000
Overført fra resultatdisponering	50.000	50.000
	50.000	50.000
Egenkapital 31. december 2012	11.361.823	10.495.960

Aktiekapitalen er fordelt i aktier á 1.000 kr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Hensættelser til udskudt skat

Hensættelse til udskudt skat vedrører:

Investeringsjendomme, regnskabsmæssig værdi	51.720.023	50.318.421
Investeringsjendomme, kostpris	-32.210.366	-31.989.071
Ejendomsavancetab	-935.032	-935.032
Prioritetsgæld, kursværdi	-37.389.724	-37.482.917
Prioritetsgæld, nominel værdi	37.202.570	37.295.431
Driftsmateriel og inventar, regnskabsmæssig værdi	502.114	502.114
Driftsmateriel og inventar, skattemæssig værdi	-570.069	-579.956
Låneomkostninger, skattemæssig restværdi	-216.923	-216.923
Periodiseringer, skattemæssig værdi	0	-53.750
Skattemæssigt underskud til fremførsel 2008	-668.324	-668.324
Skattemæssigt underskud til fremførsel 2009	-655.577	-655.577
Skattemæssigt underskud til fremførsel 2010	-471.852	-471.852
Skattemæssigt underskud til fremførsel 2011	-103.882	-103.881
Skattemæssigt underskud til fremførsel 2012	-32.038	0
	<u>16.170.920</u>	<u>14.958.683</u>

8 Selskabsskat

Indeholdt udbytteskat 1. januar 2012	<u>117</u>	<u>249</u>
--------------------------------------	------------	------------

9 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld på i alt 37.390 tkr. nominelt forfalder 32.332 tkr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb. Kursværdien af restgælden overstiger den nominelle værdi af gælden med 187 tkr. pr. 31. december 2012. Pr. 1. januar 2012 oversteg den nominelle restgæld kursværdien af gælden med 187 tkr.

10 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I bygninger og grunde med en regnskabsmæssig værdi på 50.720 tkr. er der tinglyst prioritetsgæld med restgæld på nominelt 37.203 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

12 Nærtstående parter

Vesni Invest A/S' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Ib Vestergaard Nielsen, Vindegade 81B, 5000 Odense C, der er hovedaktionær.

Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Ib Vestergaard Nielsen
Vindegade 81B
5000 Odense C