



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 i likvidation

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 30. maj 2014

Birgitte Frølund

dirigent

CVR-nr. 19 93 99 79
440101 / CW

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for Vesni Invest A/S i likvidation.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 30. maj 2014
Likvidator:

Birgitte Frølund

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vesni Invest A/S i likvidation

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vesni Invest A/S i likvidation for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Likvidators ansvar for årsregnskabet

Likvidator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Likvidator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som likvidator 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 likvidators valg af regnskabspraksis er passende, om likvidators 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.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, skal vi henvise til note 1, hvor det fremgår at likvidator vurderer at selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften som en going concern i 2014.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 2, hvor det fremgår at værdiansættelsen af selskabets ejendomme er behæftet med usikkerhed.

Den uafhængige revisors erklæringer

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 30. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Peter Eilertsen
statsaut. revisor

Morten Schougaard Sørensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

Vesni Invest A/S i likvidation
Tolderlundsvej 16
5000 Odense C

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

CVR-nr.: 19 93 99 79
Stiftet: 28. februar 1997
Hjemstedskommune: Odense
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Likvidator

Birgitte Frølund

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Englandsgade 25
5000 Odense C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2014 på selskabets adresse.

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

Afledt af den forstående afvikling af selskabet har likvidator indhentet vurderinger af selskabets ejendomme og påbegyndt salgsproces. Henset til den forestående afvikling er værdiansættelsen af ejendommene behæftet med usikkerhed. Ejendommene er reguleret negativt med 14.420 tkr. i 2013.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsrapporten for 2013 for Vesni Invest A/S i likvidation udviser et underskud før skat på -17.571 tkr. og en egenkapital på -2.216 tkr.

I årets resultat før skat indgår ovenstående negative værdiregulering af investeringsejendomme med 16.920 tkr. (positivt 1.180 tkr. i 2012), en kursregulering af prioritetsgælden med 23 tkr. (0 tkr. i 2012) samt nedskrivning på materielle anlægsaktiver på 502 tkr..

Selskabet forventer et mindre underskud i 2014.

Selskabets likvide indeståender udgør 1.289 tkr. pr. 31. december 2013. Baseret på den stabile løbende drift vurderes det, at selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften, som er going concern i 2014.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2013.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vesni Invest A/S i likvidation for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Afledt af den forestående likvidation er anvendt regnskabspraksis ændret til realisationsprincippet.

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

Investeringsjendomme

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".

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort i henhold til ekstern mægler vurdering.

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

Den opgjorte værdi svarer til forventet nettorealisation sværdi.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Driftsmateriel og inventar

Afledt af den forestående likvidation er driftsmidlerne nedskrevet til nettorealiseringsværdien.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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 24,5 %.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdien.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Bruttofortjeneste		1.476.050	1.657.334
Personaleomkostninger	3	-278.514	-330.173
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-502.114	0
Værdiregulering af investeringsejendomme		-16.920.023	1.180.306
Resultat af primær drift		-16.224.601	2.507.467
Finansielle indtægter	4	33.838	27.305
Kursregulering af prioritetsgæld		23.080	332
Finansielle omkostninger	5	-1.403.230	-1.316.183
Resultat før skat		-17.570.913	1.218.921
Skat af årets resultat	6	4.042.730	-303.058
Årets resultat		<u>-13.528.183</u>	<u>915.863</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte		0	50.000
Overført resultat		-13.528.183	865.863
		<u>-13.528.183</u>	<u>915.863</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	7		
Investeringsejendomme		34.800.000	51.720.023
Driftsmateriel og inventar		0	502.114
Anlægsaktiver i alt		<u>34.800.000</u>	<u>52.222.137</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		125	125
Andre tilgodehavender		198.012	135.070
		<u>198.137</u>	<u>135.195</u>
Værdipapirer		<u>101.175</u>	<u>73.366</u>
Likvide beholdninger		<u>1.289.140</u>	<u>1.237.432</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.588.452</u>	<u>1.445.993</u>
AKTIVER I ALT		<u>36.388.452</u>	<u>53.668.130</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	8		
Aktiekapital		600.000	600.000
Overført resultat		-2.816.360	10.711.823
Foreslået udbytte		0	50.000
Egenkapital i alt		<u>-2.216.360</u>	<u>11.361.823</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		0	4.042.730
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	10		
Gæld til realkreditinstitutter		37.172.479	37.292.642
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		97.082	97.082
Huslejedepositum og forudbetalt husleje		847.510	787.526
Anden gæld		487.741	86.327
		<u>1.432.333</u>	<u>970.935</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>38.604.812</u>	<u>38.263.577</u>
PASSIVER I ALT		<u>36.388.452</u>	<u>53.668.130</u>
Eventualposter m.v.	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter	13		

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Kapitalforhold

Egenkapitalen er faldet fra 11.362 tkr. pr. 31. december 2012 til -2.216 tkr. pr. 31. december 2013.

Selskabets likvide indeståender udgør 1.289 tkr. pr. 31. december 2013. Baseret på den stabile løbende drift vurderes det, at selskabet har den fornødne likviditet til at fortsætte driften, som er going concern i 2014.

2 Usikkerhed ved måling og indregning

Afledt af den forstående afvikling af selskabet har likvidator indhentet vurderinger af selskabets ejendomme og påbegyndt salgsproces. Henset til den forestående afvikling er værdiansættelsen af ejendommene behæftet med usikkerhed. Ejendommene er reguleret negativt med 16.920 tkr. i 2013.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
3 Personaleomkostninger		
Lønninger	270.301	279.728
Pensioner	8.213	50.000
Social sikring	0	445
	<u>278.514</u>	<u>330.173</u>
Løn og vederlag til direktion og bestyrelse	<u>0</u>	<u>230.000</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
4 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter, pengeinstitut	5.711	16.000
Aktieudbytte	318	318
Urealiseret kursgevinst	<u>27.809</u>	<u>10.987</u>
	<u>33.838</u>	<u>27.305</u>
5 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, Nykredit	<u>1.403.230</u>	<u>1.316.183</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012	
6 Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	-4.042.730	303.058	
Specificeres således:			
Årets regulering af udskudt skat	-3.961.875	303.058	
Regulering af udskudt skat primo, ændret skatteprocent	-80.855	0	
	<u>-4.042.730</u>	<u>303.058</u>	
7 Materielle anlægsaktiver			
	Investerings ejendomme	Driftsmate- riel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2013	32.808.582	738.685	33.547.267
Årets afgang	0	-44.875	-44.875
Kostpris 31. december 2013	<u>32.808.582</u>	<u>693.810</u>	<u>33.502.392</u>
Værdiregulering 1. januar 2013	18.911.441	0	18.911.441
Årets værdiregulering	-16.920.023	0	-16.920.023
Værdiregulering 31. december 2013	<u>1.991.418</u>	<u>0</u>	<u>1.991.418</u>
Afskrivninger 1. januar 2013	0	236.571	236.571
Årets nedskrivninger	0	502.114	502.114
Afskrivninger vedr. afgang	0	-44.875	-44.875
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	<u>0</u>	<u>693.810</u>	<u>693.810</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>34.800.000</u>	<u>0</u>	<u>34.800.000</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
8 Egenkapital		
Virksomhedskapital		
Saldo 1. januar	600.000	600.000
Overførte resultater		
Saldo 1. januar	10.711.823	9.845.960
Overført fra resultatdisponering	-13.528.183	865.863
	<u>-2.816.360</u>	<u>10.711.823</u>
Foreslået udbytte		
Saldo 1. januar	50.000	50.000
Udbetalt udbytte	-50.000	-50.000
Overført fra resultatdisponering	0	50.000
	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Egenkapital 31. december	<u>-2.216.360</u>	<u>11.361.823</u>

9 Hensættelser til udskudt skat

Der er i årsrapporten for 2013 et ikke indregnet udskudt skatteaktiv på 343 tkr.

10 Langfristede gældsforpligtelser

Af den langfristede gæld på i alt 37.105 tkr. nominelt forfalder 32.235 tkr. senere end 5 år efter regnskabsårets udløb. Kursværdien af restgælden overstiger den nominelle værdi af gælden med 164 tkr. pr. 31. december 2013. Pr. 1. januar 2013 oversteg den nominelle restgæld kursværdien af gælden med 187 tkr.

11 Eventualposter m.v.

Eventualforpligtelser

Ingen.

12 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I bygninger og grunde med en regnskabsmæssig værdi på 34.800 tkr. er der tinglyst prioritetsgæld med restgæld på nominelt 37.105 tkr.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

13 Nærtstående parter

Vesni Invest A/S i likvidations nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

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

Dødsboet Ib Vestergaard Nielsen
Vindegade 81B
5000 Odense C