

Vexa Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 11 21

Årsrapport for 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 22/4-2013



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 Ejendomme 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 20. februar 2013

Direktion



Jesper Kortbæk Slot

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Vexa Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Vexa Ejendomme 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 modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til 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. Vi kan efter vores revision tilslutte os ledelsens vurdering.

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 20. februar 2013

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Vexa Ejendomme ApS
Skottenborg 12-14
8800 Viborg

CVR-nr.: 31 06 11 21
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Viborg

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Revision

Andersen & Villemann
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nørregade 15
9632 Møldrup

Pengeinstitut

vestjyskBANK
St. Sct. Peder Stræde 4
8800 Viborg

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i drift (køb, salg og udlejning) af ejendomme.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2012 udviser et underskud på kr. 835.336, og selskabets balance pr. 31. december 2012 udviser en negativ egenkapital på kr. 133.247.

Årets resultat anses ikke for tilfredsstillende. Året har været præget af nedskrivninger og større istandsættelsesomkostninger. Selskabet har ikke nået en kritisk masse for, hvornår driften bliver rentabel.

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.

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 Ejendomme 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre leje- og driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, 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.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.
Bruttofortjeneste		237.728	161
Nedskrivning af omsætningsaktiver		-500.000	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver		<u>-429.638</u>	<u>451</u>
Resultat af primær drift		-691.910	612
Finansielle indtægter	2	175.099	1
Finansielle omkostninger	3	<u>-406.770</u>	<u>-498</u>
Resultat før skat		-923.581	115
Skat af årets resultat	4	<u>88.245</u>	<u>-28</u>
Årets resultat		<u>-835.336</u>	<u>87</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-835.336</u>	<u>87</u>
		<u>-835.336</u>	<u>87</u>

Balance pr. 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Investeringsjendomme		10.462.883	10.535
Aktiver der måles til dagsværdi	5	10.462.883	10.535
Anlægsaktiver i alt		10.462.883	10.535
Andre tilgodehavender		1.750.837	2.250
Selskabsskat		17.109	0
Tilgodehavender		1.767.946	2.250
Likvide beholdninger		26.120	122
Omsætningsaktiver i alt		1.794.066	2.372
Aktiver i alt		12.256.949	12.907

Balance pr. 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 t.kr.
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-258.247	577
Egenkapital	6	-133.247	702
Hensættelse til udskudt skat		0	75
Hensatte forpligtelser i alt		0	75
Gæld til realkreditinstitutter		4.719.486	4.897
Øvrig langfristet gæld		3.060.488	3.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		371.021	1.683
Langfristede gældsforpligtelser	7	8.150.995	9.640
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	155.321	133
Kreditinstitutter		3.500.079	1.597
Gæld til tilknyttede virksomheder		414.728	375
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.609	0
Sambeskatningsbidrag		3.864	141
Anden gæld		163.600	244
Kortfristede gældsforpligtelser		4.239.201	2.490
Gældsforpligtelser i alt		12.390.196	12.130
Passiver i alt		12.256.949	12.907
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Usikkerhed ved indregning og måling	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 de nødvendige kreditfaciliteter bliver opretholdt og årsregnskabet aflægges derfor under forudsætning af fortsat drift.

	2012 kr.	2011 t.kr.
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	99	1
Kursgevinster pantebreve	175.000	0
	175.099	1
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	58.123	63
Andre finansielle omkostninger	348.647	435
	406.770	498
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-13.245	141
Årets udskudte skat	-75.000	-113
	-88.245	28

Noter til årsrapporten

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. januar 2012	10.234.841
Tilgang i årets løb	927.269
Afgang i årets løb	<u>-1.485.802</u>
Kostpris 31. december 2012	<u>9.676.308</u>
Værdireguleringer 1. januar 2012	300.773
Årets værdireguleringer	-150.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	<u>635.802</u>
Værdireguleringer 31. december 2012	<u>786.575</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2012	<u>10.462.883</u>

Investerings ejendomme måles 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 handelsværdier af investeringsejendommene.

Noter til årsrapporten

6 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2012	125.000	577.089	702.089
Årets resultat	0	-835.336	-835.336
Egenkapital 31. december 2012	125.000	-258.247	-133.247

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2012	Langfristet gæld 31. december 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	5.030.128	4.874.807	155.321	4.098.202
Øvrig langfristet gæld	3.060.488	3.060.488	0	3.060.488
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.682.767	371.021	0	371.021
	9.773.383	8.306.316	155.321	7.529.711

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har stillet kaution for Vexa Invest ApS og Vexa Pantebrevsinvest A/S' bankengagement. De to selskabers samlede bankengagement udgør pr. 31/12 2012 ca. 27,2 mio. kr.

Noter til årsrapporten

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, er der givet pant i grunde og bygninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 6.845 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er t.kr. 69 deponeret til sikkerhed for ejerforeninger, t.kr. 371 til sikkerhed for gæld til tilknyttet virksomhed, t.kr. 2.905 for øvrig langfristet gæld, mens de resterende t.kr. 3.500 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

Gæld til tilknyttede selskaber, tkr. 375, træder tilbage for gæld til pengeinstitut.

10 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.