

XYZ Ejendomme ApS

CVR-nr. 31 06 11 21

Årsrapport for 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling 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	11
Balance pr. 31. december 2013	12
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret for 1. januar - 31. december 2013 for XYZ Ejendomme 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 14. februar 2014

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i XYZ Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for XYZ Ejendomme 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 væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for 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 kapital 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, 14. februar 2014

Andersen & Villemann Midt
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Peter Andersen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

XYZ Ejendomme ApS
Farvervej 5
8800 Viborg

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

Direktion

Jesper Kortbæk Slot

Revision

Andersen & Villemann Midt
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 2013 udviser et underskud på kr. 1.739.197, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.872.444.

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, ligesom selskabet har været presset likviditetsmæssigt.

Den aktuelle beholdning af ejendomme er nedbragt væsentligt, og det forventes, at driften fremtidigt vil kunne bedres.

Kapitalberedskabet

Regnskab aflægges som going concern. Dette er dog afhængigt af selskabets finansielle samarbejdspartnere, der dog har tilkendegivet at driften kan fortsættes.

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 XYZ Ejendomme 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

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, andre leje- og driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Huslejeindtægter

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter fra selskabets investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme, administration m.v.

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

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investerings ejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Anvendt regnskabspraksis

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsметode 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%.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Til finansiering af investeringsejendomme anvender selskabet realkreditlån og lån fra finansieringsinstitutter med lang løbetid. Lånene optages med enten en fast rente eller variabel rente. Ved lån med variabel rente dækkes risikoen for stigende rente ved anvendelse af renteloft eller renteaftaler for en længere periode. Herved opnås bl.a. en delvis afbalanceret påvirkning af dagsværdien ved ændringer i markedsrenten, da ændringer i markedsrenten over tid og under visse forudsætninger kan påvirke dagsværdien for henholdsvis investeringsejendomme og de dertil tilknyttede finansielle gældsforpligtelser med modsat rettede fortegn.

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser

Ved indfrielse af finansielle gældsforpligtelser opgøres gevinst/tab i forhold til dagsværdien primo regnskabsåret og indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle gældsforpligtelser.

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten Gevinst/tab finansielle 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		162.255	258
Nedskrivning af omsætningsaktiver		0	-500
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	<u>-1.020.948</u>	<u>-450</u>
Resultat før finansielle poster		-858.693	-692
Finansielle indtægter	3	1.610	175
Finansielle omkostninger	4	<u>-1.114.664</u>	<u>-406</u>
Resultat før skat		-1.971.747	-923
Skat af årets resultat	5	<u>232.550</u>	<u>88</u>
Årets resultat		<u>-1.739.197</u>	<u>-835</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.739.197</u>	<u>-835</u>
		<u>-1.739.197</u>	<u>-835</u>

Balance pr. 31. december 2013

	<u>Note</u>	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> t.kr.
Aktiver			
Investerings ejendomme		<u>3.400.000</u>	<u>10.462</u>
Materielle anlægsaktiver	6	<u>3.400.000</u>	<u>10.462</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.400.000</u>	<u>10.462</u>
Andre tilgodehavender		0	1.751
Selskabsskat		<u>232.550</u>	<u>17</u>
Tilgodehavender		<u>232.550</u>	<u>1.768</u>
Likvide beholdninger		<u>0</u>	<u>26</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>232.550</u>	<u>1.794</u>
Aktiver i alt		<u><u>3.632.550</u></u>	<u><u>12.256</u></u>

Balance pr. 31. december 2013

	Note	2013 kr.	2012 t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		-1.997.444	-258
Egenkapital	7	-1.872.444	-133
Gæld til realkreditinstitutter		2.782.965	4.719
Andre kreditinstitutter		1.018.173	3.060
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	371
Langfristede gældsforpligtelser	8	3.801.138	8.150
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	110.116	155
Kreditinstitutter		1.137.361	3.498
Gæld til tilknyttede virksomheder		375.000	415
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	2
Sambeskatningsbidrag		0	4
Anden gæld		81.379	165
Kortfristede gældsforpligtelser		1.703.856	4.239
Gældsforpligtelser i alt		5.504.994	12.389
Passiver i alt		3.632.550	12.256
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Eventualposter m.v.	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		
Usikkerhed ved indregning og måling	11		

Noter til årsrapporten

1 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Regnskab aflægges som going concern. Dette er dog afhængigt af selskabets finansielle samarbejdspartnere, der dog har tilkendegivet at driften kan fortsættes.

	2013 kr.	2012 t.kr.
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-150.000	-150
Salg af investeringsejendomme	-754.947	-266
Værdiregulering investeringsejendomme	-904.947	-416
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	4.055	-34
Kursgevinst/-tab på finansielle forpligtelser m.v.	-120.056	0
Dagsværdireguleringer af gæld vedrørende investeringsejendomme	-116.001	-34
	-1.020.948	-450
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	8	0
Kursgevinster pantebreve	1.602	175
	1.610	175
4 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	9.375	58
Andre finansielle omkostninger	1.105.289	348
	1.114.664	406

Noter til årsrapporten

	2013	2012
	kr.	t.kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-232.550	-13
Årets udskudte skat	0	-75
	-232.550	-88

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2013	9.676.306
Tilgang i årets løb	66.257
Afgang i årets løb	-5.979.138
Kostpris 31. december 2013	3.763.425
Værdireguleringer 1. januar 2013	786.575
Årets værdireguleringer	-150.000
Årets tilbageførte værdireguleringer	-1.000.000
Værdireguleringer 31. december 2013	-363.425
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	3.400.000

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	-258.247	-133.247
Årets resultat	0	-1.739.197	-1.739.197
Egenkapital 31. december 2013	125.000	-1.997.444	-1.872.444

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.

8 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2013	Gæld 31. december 2013	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.874.807	2.893.081	110.116	2.696.071
Andre kreditinstitutter	3.060.488	1.018.173	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	371.021	0	0	0
	8.306.316	3.911.254	110.116	2.696.071

9 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 2013 ca. 23,9 mio. kr.

Noter til årsrapporten

10 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. 614 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er t.kr. 43 deponeret til sikkerhed for ejerforeninger, t.kr. 371 for øvrig langfristet gæld, mens de resterende t.kr. 200 er deponeret til sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

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

11 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.