

## Vexa Pantebrevsinvest A/S

Farvervej 5

8800 Viborg

CVR-nr. 27 48 44 84

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 21. juni 2016

---

Jesper Kortbæk Slot  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015	10
Balance pr. 31. december 2015	11
Noter til årsrapporten	13

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Vexa Pantebrevsinvest A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 21. juni 2016

### **Direktion**

Jesper Kortbæk Slot  
direktør

### **Bestyrelse**

Jesper Saaby  
formand

Jesper Kortbæk Slot

Jesper Lindgård Johannesen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### *Til kapitalejerne i Vexa Pantebrevsinvest A/S*

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Vexa Pantebrevsinvest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 udføre 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### **Konklusion**

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## **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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Møldrup, den 21. juni 2016

Andersen & Villemann Midt  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vexa Pantebrevsinvest A/S Farvervej 5 8800 Viborg  Telefon: 31137086  CVR-nr.: 27 48 44 84 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Viborg
<b>Bestyrelse</b>	Jesper Saaby, formand Jesper Kortbæk Slot Jesper Lindgård Johannesen
<b>Direktion</b>	Jesper Kortbæk Slot, direktør
<b>Revision</b>	Andersen & Villemann Midt Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nørregade 15 9632 Møldrup
<b>Pengeinstitut</b>	vestjyskBANK St. Sct. Peder Stræde 4 8800 Viborg

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at foretage direkte og indirekte investeringer i Danmark indefor fast ejendom samt enhver hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 16.099.626, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 545.633.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets udløb truffet beslutning om opløsning af selskabet. Dette afventer alene pga. sagsbehandlingstid hos SKAT.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Vexa Pantebrevsinvest A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

### **Bruttotab**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af årets resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og med fradrag af afskrivning på goodwill under posten ”Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder” og indregnes og måles efter den indre værdis metode.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis .

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytte udlodninger til moderselskabet og reguleres med andre egenkapitalbevægelser i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Andre værdipapirer og kapitalandele, 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. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Pantebreve, der indgår i handelsbeholdning, måles til dagsværdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-374.786</b>	<b>-313</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		86.880	0
Finansielle indtægter		16.051.932	433
Finansielle omkostninger		<u>-66.321</u>	<u>-552</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.697.705</b>	<b>-432</b>
Skat af årets resultat	1	<u>401.921</u>	<u>630</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>16.099.626</u></b>	<b><u>198</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		<u>16.099.626</u>	<u>198</u>
		<b><u>16.099.626</u></b>	<b><u>198</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	86.880	0
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	5.183
Deposita		<u>0</u>	<u>30</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>86.880</b></u>	<u><b>5.213</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>86.880</b></u>	<u><b>5.213</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	150
Andre tilgodehavender		0	132
Sambeskatningsbidrag		<u>401.921</u>	<u>630</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>401.921</b></u>	<u><b>912</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>56.832</b></u>	<u><b>14</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>458.753</b></u>	<u><b>926</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>545.633</b></u></u>	<u><u><b>6.139</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		13.300.000	13.300
Overført resultat		<u>-12.754.367</u>	<u>-28.854</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>545.633</u></b>	<b><u>-15.554</u></b>
Kreditinstitutter		0	21.678
Anden gæld		<u>0</u>	<u>15</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>21.693</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>21.693</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>545.633</u></b>	<b><u>6.139</u></b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	-401.921	-630
	<b>-401.921</b>	<b>-630</b>
<b>2 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	1.500.001	1.500
Afgang i årets løb	-1	0
Kostpris 31. december 2015	1.500.000	1.500
Værdireguleringer 1. januar 2015	-1.500.001	-1.500
Årets værdiregulering	86.880	0
Værdiregulering vedrørende årets afgang	1	0
Værdireguleringer 31. december 2015	-1.413.120	-1.500
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b>86.880</b>	<b>0</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Stemme- og ejerandel
Vexa Pantebrevsinvest III ApS	Viborg	100%

## Noter til årsrapporten

### 3 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	13.300.000	-28.853.993	-15.553.993
Årets resultat	0	16.099.626	16.099.626
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b>13.300.000</b>	<b>-12.754.367</b>	<b>545.633</b>

Selskabskapitalen består af 665 aktier a nominelt kr. 20.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

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

### 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Palleshøje Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen