

## Vexa PorteføljeInvest ApS

Farvervej 5  
8800 Viborg

CVR-nr. 39 80 53 40

### Årsrapport for 2022

(4. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 23. marts 2023

---

dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	7
Balance 31. december 2022	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12

## **Ledelsespåtegning**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for Vexa PorteføljeInvest ApS.

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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 9. marts 2023

### **Direktion**

Jesper Kortbæk Slot  
direktør

### **Bestyrelse**

Michael Døssing  
formand

Tina Bach

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejerne i Vexa PorteføljeInvest ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Vexa PorteføljeInvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viborg, den 9. marts 2023

Andersen Revision  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 32 32 67 06

Hans Peter Andersen  
Statsautoriseret Revisor  
MNE-nr. mne32181

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Vexa PorteføljeInvest ApS Farvervej 5 8800 Viborg  CVR-nr.: 39 80 53 40  Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2022  Hjemsted: Viborg
<b>Bestyrelse</b>	Michael Døssing, formand Tina Bach
<b>Direktion</b>	Jesper Kortbæk Slot, direktør
<b>Revision</b>	Andersen Revision Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Vestervangsvej 14 8800 Viborg
<b>Pengeinstitut</b>	Ringkjøbing Landbobank Gravene 18 8800 Viborg

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at foretage direkte og indirekte (eksempelvis ejendoms lån) investeringer indenfor fast ejendom, enhver hermed beslægtet virksomhed samt øvrig investeringsvirksomhed

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022 udviser et overskud på kr. 14.451.565, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 131.637.086.

Årets resultat anses for klart tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

### Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Det er ledelsens forventning, at selskabets aktiviteter og indtjening i 2023 vil blive udbygget. Det forventes endvidere at markedet fortsat vil være præget af usikkerhed, med de muligheder og risici dette indebærer.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-6.787.429</b>	<b>-4.140.881</b>
Finansielle indtægter	1	29.764.353	17.589.742
Finansielle omkostninger	2	<u>-8.525.359</u>	<u>-4.642.568</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>14.451.565</u></b>	<b><u>8.806.293</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte		15.637.086	10.031.972
Overført resultat		<u>-1.185.521</u>	<u>-1.225.679</u>
		<b><u>14.451.565</u></b>	<b><u>8.806.293</u></b>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Ejendomslån		<u>348.404.282</u>	<u>240.019.129</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>348.404.282</b></u>	<u><b>240.019.129</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>348.404.282</b></u>	<u><b>240.019.129</b></u>
Færdigvarer og handelsvarer		<u>1.341.546</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>		<u><b>1.341.546</b></u>	<u><b>0</b></u>
Andre tilgodehavender		<u>3.604.983</u>	<u>1.898.237</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.604.983</b></u>	<u><b>1.898.237</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>23.733.911</b></u>	<u><b>17.457.301</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>28.680.440</b></u>	<u><b>19.355.538</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>377.084.722</b></u>	<u><b>259.374.667</b></u>

## Balance 31. december 2022

	<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		11.600.000	7.650.000
Overført resultat		104.400.000	68.850.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret		15.637.086	10.031.972
<b>Egenkapital</b>		<b><u>131.637.086</u></b>	<b><u>86.531.972</u></b>
Kreditinstitutter		242.427.636	155.928.061
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	894.634
Anden gæld		3.020.000	16.020.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>245.447.636</u></b>	<b><u>172.842.695</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>245.447.636</u></b>	<b><u>172.842.695</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>377.084.722</u></b>	<b><u>259.374.667</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
Saldo primo 1. januar 2022	7.650.000	68.849.997	10.031.972	86.531.969
Kapitalforhøjelser	3.950.000	36.735.524	0	40.685.524
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.031.972	-10.031.972
Årets resultat	0	-1.185.521	15.637.086	14.451.565
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>11.600.000</b>	<b>104.400.000</b>	<b>15.637.086</b>	<b>131.637.086</b>

## Noter

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	25.808.446	15.542.235
Kursreguleringer	<u>3.955.907</u>	<u>2.047.507</u>
	<b><u>29.764.353</u></b>	<b><u>17.589.742</u></b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	5.855.063	2.842.568
Kursreguleringer	<u>2.670.296</u>	<u>1.800.000</u>
	<b><u>8.525.359</u></b>	<b><u>4.642.568</u></b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut, er der stillet sikkerhed i værdipapirdepot, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2022 udgør t.kr. 348.404.		

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vexa PorteføljeInvest ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 er aflagt i kr.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

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

Bruttotab er et sammendrag af andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### 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 mv.

### Skat af årets resultat

Selskabet er med virkning fra 01.01.2020 omfattet af selskabsskatteloven § 3, stk. 1, nr.19.

## Balancen

### Andre værdipapirer

Værdipapirbeholdning, der omfatter ejendomslån, der af ledelsen forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiseret kostpris for disse ejendomslån forstås ejendomslånerens resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskurs.

Ejendomslån, der indgår i handelsbeholdning, måles til dagsværdi.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.