

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2020

VEXØE EJENDOMME APS

**Jernbane Alle 13 A
2630 Taastrup**

**CVR-nr. 40 61 18 19
2. regnskabsår**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
12. februar 2021

Arne Vexøe
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	9
Balance pr. 31. december 2020	10-11
Noter	12-13

Selskabet:

Vexøe Ejendomme ApS
Jernbane Alle 13 A
2630 Taastrup

Direktion:

Arne Vexøe
Anders Vexøe
Karen Vexøe

Pengeinstitut:

Handelsbanken
Park Allé 290
2605 Brøndby

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2020 for Vexøe Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen erklærer at selskabet fortsat opfylder betingelserne for at fravælge revision.

Taastrup, den 12. februar 2021.

Direktionen:

Arne Vexøe

Anders Vexøe

Karen Vexøe

Til kapitalejerne i Vexøe Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 12. februar 2021.
Lægård Revision, CVR-nr. 18 43 70 82
Statsautoriseret revisionsfirma

Kurt Lægård
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne15013

Væsentligste aktiviteter

Vexøe Ejendomme ApS' væsentligste aktivitet er ejendomsinvestering, køb, salg, udlejning af fast ejendom og hermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

Årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor:

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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:

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning og andre driftsindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning:

Nettoomsætningen omfatter årets opkrævede husleje med fradrag af huslejenedsættelser.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger indeholder alle omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, fællesomkostninger samt omkostninger til skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger:

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og lokaler.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Personaleomkostninger:

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

AKTIVER:**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede udgifter.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommen på balancedagen vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af ejendommens budgetterede driftsresultater for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres som værende enkeltstående tilfælde. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ud fra markedsforholdene for den enkelte ejendom med vægt på stand, beliggenhed og udviklingspotentiale samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendomme individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 4,25% for boligejendomme og 5% for erhvervsjendomme, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2020.

Investeringsejendomme, fortsat:

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ejendomsomkostninger.

Realiserede avancer eller tab ved salg af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi og salgsprisen og indregnes ligesom dagsværdireguleringer i resultatopgørelsen under posten værdiregulering af investeringsejendomme.

Likvide beholdninger:

Likvider beholdninger består af likvider i virksomhedens kassebeholdning, samt indestående i pengeinstitutter. Likvide beholdninger indregnes til dagsværdi.

PASSIVER:**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 gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 22%.

Gældsforpligtelser:

Gæld til realkreditinstitutter vedrørende selskabets investeringsejendomme indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles gælden til dagsværdi.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Note	2020	2019
BRUTTOFORTJENESTE	417.891	218.149
1 Personaleomkostninger	0	-259.991
Andre driftsindtægter	45.816	13.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.625.000	0
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	4.088.707	-28.842
Finansielle indtægter	2.773	0
Finansielle omkostninger	-78.715	-149.317
RESULTAT FØR SKAT	4.012.766	-178.159
Skat af årets resultat	-882.794	178.061
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	3.129.972	-98
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført overskud	3.129.972	-98
<u>DISPONERET I ALT</u>	3.129.972	-98

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
2,3, 5 Investeringsejendomme	<u>12.409.150</u>	<u>7.550.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>12.409.150</u>	<u>7.550.000</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>12.409.150</u>	<u>7.550.000</u>
Andre tilgodehavender	<u>1.278.001</u>	<u>42.571</u>
TILGODEHAVENDER	<u>1.278.001</u>	<u>42.571</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>0</u>	<u>833.010</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>1.278.001</u>	<u>875.581</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>13.687.151</u>	<u>8.425.581</u>

Note	2020	2019
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført overskud	7.904.197	4.774.224
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL	7.944.197	4.814.224
Hensættelse til udskudt skat	1.601.871	804.371
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.601.871	804.371
4 Deposita	254.302	336.140
4 Realkreditinstitutter	0	1.198.601
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	254.302	1.534.741
4 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	66.296
Pengeinstitutter	1.647.973	0
Selskabsskat	85.294	452.628
Anden gæld	2.137.465	753.322
Periodeafgrænsningsposter	16.048	0
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	3.886.780	1.272.246
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.141.082	2.806.987
PASSIVER I ALT	13.687.151	8.425.581

1	Personaleomkostninger	2020	2019
	Gager og lønninger	0	259.991
	I ALT	0	259.991

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	1	1
--	---	---

2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 12.409.150. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5 % - point vil reducere den samlede dagsværdi med ca. kr. 1.100.000.

3	Investeringsejendomme beboelse indregnet til dagsværdi	2020
	Værdi ultimo indregnet i balancen	6.209.150
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	2.225.000
	Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	0
	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	0

Investeringsejendomme Ehrverv indregnet til dagsværdi	2020
Værdi ultimo indregnet i balancen	6.200.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	1.400.000
Årets urealiserede tab indregnet i resultatopgørelsen	0
Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven	0

<u>4</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	66.296
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	917.504

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser med en nominel værdi på kr. 2.000.000, i aktiver med en regnskabsmæssige værdi på kr. 12.409.150.