

**ÅRSRAPPORT**

**1. januar - 31. december 2019**

**VEXØE EJENDOMME APS**

**Jernbane Alle 13 A  
2630 Taastrup**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
5. marts 2020

Arne Vexøe  
Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5-8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	9
Balance pr. 31. december 2019	10-11
Noter	12

**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 2019 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 5. marts 2020.

**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 2019 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 revisors 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 5. marts 2020.  
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 2019 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 ejendommen individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 7,5-8,8 %, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2019.



**Investeringsjendomme, 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 nettorealisationsværdi.

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.

<u>Note</u>	<u>2019</u>
BRUTTOFORTJENESTE	218.149
1 Personaleomkostninger	-259.991
Andre driftindtægter	13.000
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	-28.842
Finansielle omkostninger	<u>-149.317</u>
RESULTAT FØR SKAT	-178.159
Skat af årets resultat	<u>178.061</u>
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	<u>-98</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING	
Udbytte for regnskabsåret	0
Overført overskud	<u>-98</u>
<u>DISPONERET I ALT</u>	<u>-98</u>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

**10**

<u>Note</u>		<u>2019</u>
3	Investeringsejendomme	<u>7.550.000</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>7.550.000</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>7.550.000</u>
	Andre tilgodehavender	<u>42.571</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>42.571</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>833.010</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>875.581</u>
	<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>8.425.581</u>

Note	2019
Virksomhedskapital	40.000
Overført overskud	4.774.224
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0
<b>EGENKAPITAL</b>	<b>4.814.224</b>
Hensættelse til udskudt skat	804.371
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>804.371</b>
Deposita	336.140
Selskabsskat	452.628
2 Realkreditinstitutter	1.198.601
<b>LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>1.987.369</b>
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	66.296
Anden gæld	753.322
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>819.618</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>2.806.987</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>8.425.581</b>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2019</u>
	Gager og lønninger	<u>259.991</u>
	<u>I ALT</u>	<u>259.991</u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede 1

<u>2</u>	<u>Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2019</u>
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>66.296</u>

Langfristet gæld, der forfalder til betaling  
mere end 5 år efter balancedagen 917.504

3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser med en nominel værdi på kr. 2.000.000, i aktiver med en regnskabsmæssige værdi på kr. 7.550.000.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Kurt Lægård

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Lægård Revision

Serienummer: CVR:18437082-RID:1060001072948

IP: 91.133.xxx.xxx

2020-03-05 16:50:04Z

NEM ID 

## Karen Vexøe

Direktionsmedlem

På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-693847397865

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-03-06 10:16:59Z

NEM ID 

## Arne Vexøe

Direktør og dirigent

På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-591794761201

IP: 2.107.xxx.xxx

2020-03-06 10:18:23Z

NEM ID 

## Anders Vexøe

Direktionsmedlem

På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-637121007659

IP: 217.63.xxx.xxx

2020-03-08 18:33:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 31A4Y-PKISZ-25C47-3YNLV-LSAZK-LZQA3

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>