

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2023

VEXØE EJENDOMME APS

**Jernbane Alle 13 A
2630 Taastrup**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
3. juni 2024

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 2023	9
Balance pr. 31. december 2023	10-11
Noter	12

Selskabet:

Vexøe Ejendomme ApS
Jernbane Alle 13 A
2630 Taastrup

Direktion:

Arne Vexøe
Anders Vexøe
Karen Vexøe
Marianne Vexøe Pedersen

Pengeinstitut:

Handelsbanken
Park Allé 290
2605 Brøndby

Revisor:

Lægård Revision
Statsautoriseret revisionsfirma
Østbanegade 123
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023 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 3. juni 2024.

Direktionen:

Arne Vexøe

Anders Vexøe

Karen Vexøe

Marianne Vexøe Pedersen

Til kapitalejerne i Vexø Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Vexø Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2023 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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 3. juni 2024.
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 at investere i fast ejendom, herunder køb og salg af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentlige 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 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.

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 i intervallet 3-6% for boligejendomme og 5,4% for erhvervsjendomme, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2023.

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.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger:

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

PASSIVER:**Periodeafgrænsningsposter:**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår.

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 gældsmetode 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:

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

Note	2023	2022
BRUTTOFORTJENESTE	708.620	617.531
1 Personaleomkostninger	-50.000	-50.085
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	750.000
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	658.620	1.317.446
Finansielle indtægter	20.047	5.155
Finansielle omkostninger	-104.562	-42.963
RESULTAT FØR SKAT	574.105	1.279.638
Skat af årets resultat	-126.691	-109.426
<u>ÅRETS RESULTAT</u>	447.414	1.170.212
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
Overført overskud	325.414	1.052.412
<u>DISPONERET I ALT</u>	447.414	1.170.212

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
AKTIVER

10

<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
2,3	Investeringsejendomme	<u>18.940.001</u>	<u>18.940.001</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>18.940.001</u>	<u>18.940.001</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>18.940.001</u>	<u>18.940.001</u>
4	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	180.761	143.182
	Andre tilgodehavender	<u>100.000</u>	<u>12.200</u>
	TILGODEHAVENDER	<u>280.761</u>	<u>155.382</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>280.761</u>	<u>155.382</u>
	<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>19.220.762</u>	<u>19.095.383</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2023
PASSIVER**11**

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Virksomhedskapital	47.628	47.628
Overført overskud	13.853.783	13.528.369
Foreslået udbytte for regnskabsåret	122.000	117.800
EGENKAPITAL	14.023.412	13.693.797
Hensættelse til udskudt skat	2.890.638	2.880.525
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.890.638	2.880.525
5 Deposita	338.976	332.780
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	338.976	332.780
Pengeinstitutter	1.778.100	1.962.757
Selskabsskat	16.578	29.492
Anden gæld	151.046	189.901
Periodeafgrænsningsposter	22.013	6.130
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	1.967.737	2.188.280
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.306.713	2.521.060
PASSIVER I ALT	19.220.762	19.095.383

Note

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Gager og lønninger	50.000	50.085
	I ALT	50.000	50.085

<u>Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
-----------------------------------------------------	----------	----------

2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 18.940.001. 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. 2.000.000.

<u>3</u>	<u>Investeringsejendomme beboelse indregnet til dagsværdi</u>	<u>2023</u>
	Værdi ultimo indregnet i balancen	10.540.001
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	0

Boligejendommene består af 8 ejendomme i Taastrup og øvrige Sjælland. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

<u>Investeringsejendomme erhverv indregnet til dagsværdi</u>	<u>2023</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	8.400.000
Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	0

Erhvervsejendommene består af 1 erhvervsejendom i Taastrup. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Tilgodehavender hos ledelsen og kendte virksomhedsdeltagere udgør:

	<u>Tilgode- havender</u>
Direktion og kapitalejer	<u>180.761</u>
I alt	<u>180.761</u>

Tilgodehavender hos ledelsen er forrentet med 11,90-13,25 %. Fordringen forventes udlignet via lønindberetninger i det kommende år. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for udlånet. Selskabet har ikke foretaget nedskrivninger eller givet afkald på tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse.

<u>5 Langfristede gældsforpligtelser</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	<u>0</u>	<u>0</u>

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser med en nominel værdi på kr. 1.778.100, i aktiver med en regnskabsmæssige værdi på kr. 8.400.000.

PENNEO

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

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

<p>Arne Vexøe Direktør På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS Serienummer: 4bc11b96-4ed7-4f50-a82f-eef72b146e5b IP: 2.105.xxx.xxx 2024-06-03 09:36:14 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Karen Vexøe Direktør På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS Serienummer: eaecf2d3-ab98-4681-9e3c-67f5ed69f25e IP: 2.105.xxx.xxx 2024-06-03 10:09:14 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Marianne Vexøe Pedersen Direktør På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS Serienummer: 86628d78-7c60-41eb-b18c-c609a97c1d59 IP: 185.162.xxx.xxx 2024-06-03 13:24:29 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Anders Vexøe Direktør På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS Serienummer: 89d8c740-8fca-4ff3-91da-d453482367db IP: 185.108.xxx.xxx 2024-06-05 16:48:57 UTC</p> <p>Mit </p>
<p>Kurt Lægaard Statsautoriseret revisor På vegne af: Lægård Revision Serienummer: e830a1ba-8435-4881-934c-7d5897916e5b IP: 91.133.xxx.xxx 2024-06-05 18:05:41 UTC</p> <p>Mit </p>	<p>Arne Vexøe Dirigent På vegne af: Vexøe Ejendomme ApS Serienummer: 4bc11b96-4ed7-4f50-a82f-eef72b146e5b IP: 2.105.xxx.xxx 2024-06-06 10:33:40 UTC</p> <p>Mit </p>

Penneo dokumentnøgle: CVBJZ-AKSJ5-2TQT3-EGQ3A-C210H-WEUJ4

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 tidsstempelt 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>**. 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/validator**