

ÅRSRAPPORT

1. januar - 31. december 2021

VEXØE EJENDOMME APS

**Jernbane Alle 13 A
2630 Taastrup**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
28. februar 2022

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 2021	9
Balance pr. 31. december 2021	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
Østerbrogade 62
2100 København Ø

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 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 28. februar 2022.

Direktionen:

Arne Vexøe

Anders Vexøe

Karen Vexøe

Marianne Vexøe Pedersen

Til kapitalejerne i Vexøe Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 revisoreres 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 28. februar 2022.
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.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet er i regnskabsåret fusioneret med virksomheden A.V.P. Finans ApS. Sammenligningstallene i regnskabet er som følge af virksomhedssammenslutningen ikke ændret, som beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

De væsentligste områder af den anvendte regnskabspraksis, der bortset fra nedenstående, er uændret i forhold til sidste år, er omtalt nedenfor.

Virksomhedssammenslutninger og virksomhedsovertagelser

Årsregnskabet er aflagt ved brug af bogført værdi-metoden med virkning fra 1. januar 2021 i overensstemmelse med muligheden i årsregnskabslovens § 123. Der er således ikke sket tilpasning af sammenligningstal.

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 udviklingspotentialer samt det generelle renteniveau. Driftsresultatet efter omkostninger og skønnet vedligeholdelse er for ejendomme individuelt kapitaliseret med et afkastkrav på 4% for boligejendomme og 5,125% for erhvervsjendomme, baseret på offentliggjorte markedsrapporteringer fra 4. kvartal 2021.

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

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

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 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 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:

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

Note	2021	2020
BRUTTOFORTJENESTE	589.897	417.891
1 Personaleomkostninger	-275.000	0
Andre driftsindtægter	54.445	45.816
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	4.180.850	3.625.000
RESULTAT FØR FINANS. POSTER	4.550.192	4.088.707
Finansielle indtægter	0	2.773
Finansielle omkostninger	-62.533	-78.715
RESULTAT FØR SKAT	4.487.659	4.012.766
Skat af årets resultat	-1.160.250	-882.794
ÅRETS RESULTAT	3.327.409	3.129.972
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	150.000	0
Overført overskud	3.177.409	3.129.972
DISPONERET I ALT	3.327.409	3.129.972

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
AKTIVER

10

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
2,3 Investeringsejendomme	<u>18.190.001</u>	<u>12.409.150</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>18.190.001</u>	<u>12.409.150</u>
<u>ANLÆGSAKTIVER</u>	<u>18.190.001</u>	<u>12.409.150</u>
Andre tilgodehavender	<u>16.001</u>	<u>1.278.001</u>
TILGODEHAVENDER	<u>16.001</u>	<u>1.278.001</u>
<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>	<u>16.001</u>	<u>1.278.001</u>
<u>AKTIVER I ALT</u>	<u>18.206.002</u>	<u>13.687.151</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021
PASSIVER**11**

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Virksomhedskapital	47.628	40.000
Overført overskud	12.475.957	7.904.197
Foreslået udbytte for regnskabsåret	150.000	0
EGENKAPITAL	12.673.585	7.944.197
Hensættelse til udskudt skat	2.867.591	1.601.871
HENSATTE FORPLIGTELSER	2.867.591	1.601.871
Deposita	272.002	254.302
LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	272.002	254.302
Pengeinstitutter	2.157.422	1.647.973
Selskabsskat	67.496	85.294
Anden gæld	161.355	2.137.465
Periodeafgrænsningsposter	6.550	16.048
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	2.392.823	3.886.780
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	2.664.825	4.141.082
PASSIVER I ALT	18.206.002	13.687.151

1	Personaleomkostninger	2021	2020
	Gager og lønninger	275.000	0
	I ALT	275.000	0
	 Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede	 1	 1

2 Usikkerhed vedr. indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør kr. 18.190.001. 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. 1.700.000.

3	Investeringsejendomme beboelse indregnet til dagsværdi	2021
	Værdi ultimo indregnet i balancen	8.370.000
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	2.380.850
	 <u>Investeringsejendomme erhverv indregnet til dagsværdi</u>	 <u>2021</u>
	Værdi ultimo indregnet i balancen	8.000.000
	Årets urealiserede gevinst indregnet i resultatopgørelsen	1.800.000

NOTER

4	Langfristede gældsforpligtelser	2021	2020
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling det kommende regnskabsår	0	0
	Langfristet gæld, der forfalder til betaling mere end 5 år efter balancedagen	0	0

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Virksomheden har sikkerhedsstillelser med en nominel værdi på kr. 2.157.422, i aktiver med en regnskabsmæssige værdi på kr. 8.000.000.

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

2022-02-28 13:53:22 UTC

NEM ID 

Anders Vexø

Direktør

På vegne af: Vexø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-637121007659

IP: 62.107.xxx.xxx

2022-02-28 18:43:27 UTC

NEM ID 

Karen Vexø

Direktør

På vegne af: Vexø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-693847397865

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-03-02 13:25:04 UTC

NEM ID 

Arne Vexø

Direktør og dirigent

På vegne af: Vexø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-591794761201

IP: 2.107.xxx.xxx

2022-03-02 13:44:03 UTC

NEM ID 

Marianne Vexø Pedersen

Direktør

På vegne af: Vexø Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-501855676653

IP: 185.162.xxx.xxx

2022-03-03 12:01:51 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: J3M33-4EN4E-GSIZ1-76LQ3-QF0DM-50F8W

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/validate>