PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
DK-2600 Glostrup
CVR-nr. 14 11 92 99

(+45) 43 96 06 56
pkf@pkf.dk
www.pkf.dk

Vexøe Ejendomme ApS

Jernbane Alle 13A, 2630 Taastrup

CVR-nr. 40 61 18 19

Årsrapport

2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. april 2025.

Arne Vexøe
Dirigent

PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab, is a member of PKF Global, the network of member firms of PKF International Limited, each of which is a separate and independent legal entity and does not accept any responsibility or liability for the actions or inactions of any individual member or correspondent firm(s).

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024 for Vexøe Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 2. april 2025

Direktion

Arne Vexøe | Karen Vexøe | Anders Vexøe

Marianne Vexøe Pedersen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Vexøe Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Vexøe Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 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.

Glostrup, den 2. april 2025

PKF Munkebo Eriksen Funch
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

Thomas Funch
Statsautoriseret revisor
mne47782

Selskabsoplysninger

Selskabet	Vexøe Ejendomme ApS Jernbane Alle 13A 2630 Taastrup	
	CVR-nr.:	40 61 18 19
	Stiftet:	25. juni 2019
	Hjemsted:	Høje Taastrup Kommune
	Regnskabsår:	1. januar - 31. december 6. regnskabsår
Direktion	Arne Vexøe Karen Vexøe Anders Vexøe Marianne Vexøe Pedersen	
Revisor	PKF Munkebo Eriksen Funch, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Hovedvejen 56 2600 Glostrup	
Bankforbindelse	Jyske Bank, Hovedvejen 99, 2600 Glostrup	

Hovedtal

	2024 t.kr.	2023 t.kr.	2022 t.kr.	2021 t.kr.	2020 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Bruttofortjeneste	734	709	618	590	418
Resultat af primær drift	173	659	1.317	4.550	4.089
Finansielle poster, netto	-99	-85	-38	-63	-76
Årets resultat	55	447	1.170	3.327	3.130
Balance:					
Balancesum	18.944	19.221	19.095	18.206	13.687
Egenkapital	13.957	14.023	13.694	12.674	7.944
Medarbejdere:					
Gennemsnitligt antal heltidsansatte medarbejdere	1	1	1	1	0

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i ejendomsinvestering, køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Årets bruttofortjeneste udgør 734.380 kr. mod 708.620 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 55.477 kr. mod 447.414 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstil-lende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets udløb er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Vexøe Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsjendomme samt andre eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkræve fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrøren de efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Bruttofortjeneste	**734.380**	**708.620**
1	Personaleomkostninger	-560.967	-50.000
	Driftsresultat	**173.413**	**658.620**
	Andre finansielle indtægter	12.902	20.047
	Øvrige finansielle omkostninger	-111.977	-104.562
	Resultat før skat	**74.338**	**574.105**
2	Skat af årets resultat	-18.861	-126.691
	Årets resultat	**55.477**	**447.414**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	Overføres til overført resultat	0	325.414
	Disponeret fra overført resultat	-79.523	0
	Disponeret i alt	**55.477**	**447.414**

Balance 31. december

Aktiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	18.940.001	18.940.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	18.940.001	18.940.001
	Anlægsaktiver i alt	**18.940.001**	**18.940.001**
	Omsætningsaktiver		
	Andre tilgodehavender	0	100.000
4	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	0	180.761
	Periodeafgrænsningsposter	3.576	0
	Tilgodehavender i alt	3.576	280.761
	Omsætningsaktiver i alt	**3.576**	**280.761**
	Aktiver i alt	**18.943.577**	**19.220.762**

Balance 31. december

Passiver

Note		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	47.628	47.628
	Overført resultat	13.774.261	13.853.784
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	135.000	122.000
	Egenkapital i alt	**13.956.889**	**14.023.412**
	Hensatte forpligtelser		
5	Hensættelser til udskudt skat	2.859.625	2.890.638
	Hensatte forpligtelser i alt	**2.859.625**	**2.890.638**
	Gældsforpligtelser		
	Deposita	351.451	338.976
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	351.451	338.976
	Gæld til pengeinstitutter	1.642.689	1.778.100
7	Selskabsskat	9.874	16.578
	Anden gæld	94.234	151.045
	Periodeafgrænsningsposter	28.815	22.013
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.775.612	1.967.736
	Gældsforpligtelser i alt	**2.127.063**	**2.306.712**
	Passiver i alt	**18.943.577**	**19.220.762**

8 Oplysninger om dagsværdi

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2023	47.628	13.528.370	117.800	13.693.798
Udloddet udbytte	0	0	-117.800	-117.800
Årets overførte overskud eller underskud	0	325.414	122.000	447.414
Egenkapital 1. januar 2024	47.628	13.853.784	122.000	14.023.412
Udloddet udbytte	0	0	-122.000	-122.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-79.523	135.000	55.477
	47.628	**13.774.261**	**135.000**	**13.956.889**

Noter

		2024 kr.	2023 kr.
1.	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger og gager	560.967	50.000
		560.967	**50.000**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1
2.	**Skat af årets resultat**		
	Skat af årets resultat	49.874	116.578
	Årets regulering af udskudt skat	-31.013	10.113
		18.861	**126.691**

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
3.	**Investeringsejendomme**		
	Kostpris 1. januar 2024	5.941.706	5.941.706
	Kostpris 31. december 2024	**5.941.706**	**5.941.706**
	Regulering til dagsværdi 1. januar 2024	12.998.295	12.998.295
	Regulering til dagsværdi 31. december 2024	**12.998.295**	**12.998.295**
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	**18.940.001**	**18.940.001**

Selskabets investeringsejendomme består af 8 boligejendomme på i alt 377 m^2 beliggende i Storkøbenhavn og 1 industri- og logistikejendomme på i alt 352 m^2 beliggende i Storkøbenhavn.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Den anvendte afkastmodel, som har været anvendt konsistent i mange år, indeholder følgende hovedelementer:
Aktuel lejeindtægt

3. Investeringsejendomme (fortsat)

+/- Reguleringer til lejen
- Vedligeholdelsesomkostninger
- Driftsomkostninger
- Administration
= Reguleret driftsresultat
/ Afkastprocent
= Bruttoværdi
+ Deposita og forudbetalt leje
- Fradrag for væsentlige renoveringsprojekter eller ombygninger mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	31/12 2024
Afkastkrav, bolig, Storkøbenhavn (%)	4 - 5,25
Afkastkrav, erhverv, Storkøbenhavn (%)	6
Tomgangsprocent, bolig, Storkøbenhavn (%)	0
Tomgangsprocent, erhverv, Storkøbenhavn (%)	0
Leje pr. m2 for erhvervslejemål: (kr.)	1.911
Leje pr. m2 for beboelsesejendomme: (kr.)	1.878
Boligejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	28.457
Erhvervsejendomme er fastsat til en gennemsnitlig værdi på (kr/m2)	23.864

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 18.940 t.kr. pr. 31. december 2024. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil dagsværdien falde med 1.940 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point pr. ejendom vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.760 t.kr.

	31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.

4. Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse

Kategori	Rentefod	Tilbagebetalte beløb i regnskabsåret kr.	Tilgodehavende i alt 31. december 2024 kr.
Direktion	13,75%	180.761	0

5. Hensættelser til udskudt skat

Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2024	2.890.638	2.880.525
Udskudt skat af årets resultat	-31.013	10.113
	2.859.625	**2.890.638**
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	2.859.625	2.859.625
Gældsforpligtelser	0	31.013
	2.859.625	**2.890.638**

6. Gældsforpligtelser

	Gæld i alt 31/12 2024 kr.	Kortfristet del af langfristet gæld kr.	Langfristet gæld 31/12 2024 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Deposita	351.451	0	351.451	0
	351.451	**0**	**351.451**	**0**

Noter

		31/12 2024 kr.	31/12 2023 kr.
7.	**Selskabsskat**		
	Skyldig selskabsskat 1. januar 2024	16.578	29.492
	Betalt selskabsskat vedrørende sidste år	-16.578	-29.492
	Skyldig selskabsskat vedrørende tidligere år	0	0
	Beregnet selskabsskat for indeværende år	49.874	116.578
	Betalt acontoskat for indeværende år	-40.000	-100.000
		9.874	**16.578**

8. Oplysninger om dagsværdi

	Investerings-ejendomme kr.
Dagsværdi 31. december 2024	18.940.001
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	0