

VXA ApS

Stejlhøj 7C

4400 Kalundborg

CVR-nr. 36 04 60 07

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. april 2026

Lars Bo Grønsedt
dirigent

Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Telefon 41 88 88 75
CVR-nr. 40844899
www.solveo.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for VXA ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 16. april 2026

Direktion

Heidi Grønsedt

Lars Bo Grønsedt

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i VXA ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for VXA ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg C, den 16. april 2026

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 40 84 48 99

Frederik Petersen
statsautoriseret revisor
mne51607

Selskabsoplysninger

Selskabet

VXA ApS
Stejlhøj 7C
4400 Kalundborg

CVR-nr.: 36046007

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Hjemsted: Kalundborg

Direktion

Heidi Grønsedt
Lars Bo Grønsedt

Revisor

Solveo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 40844899
Rahbeks Alle 21
1801 Frederiksberg C

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at eje fast ejendom, der udlejes.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2025 udviser et overskud på kr. 267.803, og selskabets balance pr. 31. december 2025 udviser en egenkapital på kr. 7.082.671.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse**1. januar - 31. december 2025**

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Bruttofortjeneste		810.889	858.413
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		0	-89.354
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	2	<u>-197.736</u>	<u>0</u>
Resultat før finansielle poster		613.153	769.059
Finansielle indtægter		179	691
Finansielle omkostninger	3	<u>-269.995</u>	<u>-106.806</u>
Resultat før skat		343.337	662.944
Skat af årets resultat	4	<u>-75.534</u>	<u>-145.848</u>
Årets resultat		<u>267.803</u>	<u>517.096</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>267.803</u>	<u>517.096</u>
		<u>267.803</u>	<u>517.096</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	11.500.000	11.500.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	5	<u>6.695.009</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>18.195.009</u>	<u>11.500.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.195.009</u>	<u>11.500.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>1.615.875</u>	<u>227.306</u>
Tilgodehavender		<u>1.615.875</u>	<u>227.306</u>
Likvide beholdninger		<u>830.620</u>	<u>419.041</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.446.495</u>	<u>646.347</u>
Aktiver i alt		<u>20.641.504</u>	<u>12.146.347</u>

Balance pr. 31. december 2025

	<u>Note</u>	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.032.671</u>	<u>6.764.868</u>
Egenkapital		<u>7.082.671</u>	<u>6.814.868</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.150.703</u>	<u>1.144.124</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>1.150.703</u>	<u>1.144.124</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>12.328.925</u>	<u>4.042.200</u>
Langfristede gældsforpligtelser		<u>12.328.925</u>	<u>4.042.200</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.250	28.425
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>68.955</u>	<u>116.730</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>79.205</u>	<u>145.155</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>12.408.130</u>	<u>4.187.355</u>
Passiver i alt		<u>20.641.504</u>	<u>12.146.347</u>

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2025	50.000	2.762.870	2.812.870
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	<u>0</u>	<u>4.001.998</u>	<u>4.001.998</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	50.000	6.764.868	6.814.868
Årets resultat	<u>0</u>	<u>267.803</u>	<u>267.803</u>
Egenkapital 31. december 2025	<u>50.000</u>	<u>7.032.671</u>	<u>7.082.671</u>

Noter

	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
2 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>-197.736</u>	<u>0</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>-197.736</u>	<u>0</u>
	<u>-197.736</u>	<u>0</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	269.995	107.082
Andre finansielle omkostninger	<u>0</u>	<u>-276</u>
	<u>269.995</u>	<u>106.806</u>
	<u>2025</u> kr.	<u>2024</u> kr.
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	68.955	116.730
Regulering af udskudt skat tidligere år	<u>6.579</u>	<u>29.118</u>
	<u>75.534</u>	<u>145.848</u>

Noter

5 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
Kostpris 1. januar 2025	7.184.439	0
Tilgang i årets løb	<u>197.736</u>	<u>6.695.009</u>
Kostpris 31. december 2025	<u>7.382.175</u>	<u>6.695.009</u>
Dagsværdireguleringer 1. januar 2025	4.315.561	0
Årets dagsværdireguleringer	<u>-197.736</u>	<u>0</u>
Dagsværdireguleringer 31. december 2025	<u>4.117.825</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	<u>11.500.000</u>	<u>6.695.009</u>

Selskabets investeringsejendomme består af en erhvervsejendom beliggende på Stejlhøj 7C.

Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model. Der er anvendt forventet afkast på 7,5%.

Måling til dagsværdi foretages med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser. Med udgangspunkt heri anvendes en afkastbaseret model, som selskabet anser for mest velegnet til værdiansættelsen.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand mv.

Opgørelsen af dagsværdierne er i sin natur behæftet med væsentlig usikkerhed, da små udsving i afkastprocenten kan medføre væsentlige udsving i den beregnede dagsværdi. En ændring i afkastkravet i op- og nedadgående retning med 0,5%-point vil påvirke dagsværdien med 700 t.kr. henholdsvis 800 t.kr.

Noter

6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Gronsedt Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for VXA ApS for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2025 er aflagt i kr.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabets investeringsejendom, Stejlhøj 7C blev tidligere indregnet som grunde og bygninger til kostpris fratrukket akkumuleret af- og nedskrivninger. Denne anvendte regnskabspraksis er ændret og investeringsejendommen indregnes nu til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model.

Årsagen til ændringen er at ledelsen vurderer den nye regnskabspraksis giver et mere retvisende billede. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med ændringen i anvendt regnskabspraksis for perioden 2024.

Ændringen har medført en forringelse af resultat før skat med -198 t.kr. (2024: 5.131 t.kr.) og årets resultat med -154 t.kr. (2024: 4.002 t.kr.). Det har herudover påvirket virksomhedens anlægsaktiver med -198 t.kr. (2024: 4.316 t.kr.). Egenkapitalen er påvirket negativt med -154 t.kr. (2024: 4.002 t.kr.).

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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

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.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter vedrørende lejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af selskabets ejendom, administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investerings-ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambe-skattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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.

Noter

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til 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 den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen 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, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter bankindeståender.

Selskabsskat og udskudt skat

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.