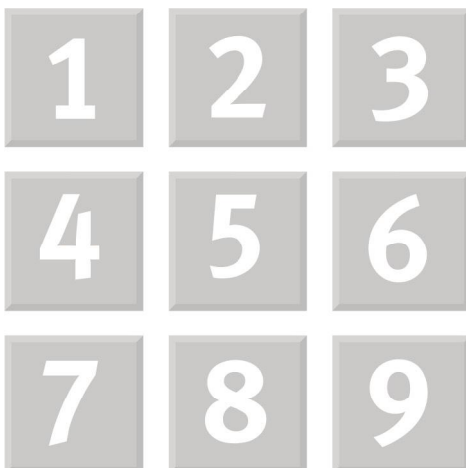


Rex Ejendomme ApS

Rødkildevej 45
3250 Gilleleje

CVR-nr. 30 61 73 39



Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling den 1. april 2024

Ole Rex Nielsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rex Ejendomme ApS
Rødkildevej 45
3250 Gilleleje

Telefon: 22 70 18 48

CVR-nr.: 30 61 73 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 11. juni 2007

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Ole Rex Nielsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Rex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 18. marts 2024

Direktion

Ole Rex Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Rex Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Rex Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 18. marts 2024

DØSSING & PARTNERE

***Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48***

Torben Fritzbøger
Registreret revisor
mne2720

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på kr. 655.814, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 21.586.935.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rex Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

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.

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 balance-dagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning indregnes i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter direkte omkostninger, samt omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

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

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andelsbeviser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andelsbeviser afskrives lineært over 50 år med hensyntagen til fastlagt scrapværdi.

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, som omfatter anskaffelsespris inkl. købsomkostninger og omkostninger til forbedringer.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Opgørelsen foretages årligt på grundlag af skønnet dagsværdi. Opskrivninger og tilbageførsel heraf, med fradrag af udskudt skat, indregnes direkte på egenkapitalen.

Dagsværdien fastsættes pr. balancedagen ved anvendelse af kapitaliseringsmetoden, som tager udgangspunkt i budgetterede fremtidige pengestrømme for det kommende år samt et markedsbaseret afkast. Der er i budgettet taget højde for lejeindtægter, tomgang og ikke-lejerbetalte driftsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Investeringsejendomme	50 år	65 %

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre finansielle anlægsaktiver, der består af pantebreve, måles efter første indregning til amortiseret kostpris.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Nettoomsætning		2.622.966	3.122.144
Andre eksterne omkostninger		-1.207.279	-2.081.935
Bruttoresultat		1.415.687	1.040.209
Personaleomkostninger	1	-232.709	-563.385
Resultat før af- og nedskrivninger		1.182.978	476.824
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-448.112	-448.112
Andre driftsomkostninger		0	-926.893
Resultat før finansielle poster		734.866	-898.181
Finansielle indtægter	3	680.509	974.446
Finansielle omkostninger	4	-574.125	-1.395.553
Resultat før skat		841.250	-1.319.288
Skat af årets resultat	5	-185.436	327.646
Årets resultat		655.814	-991.642
Foreslået udbytte		122.000	117.800
Overført resultat		533.814	-1.109.442
		655.814	-991.642

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Aktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.543.576	1.559.997
Immaterielle anlægsaktiver	6	1.543.576	1.559.997
Investeringsejendomme	7	31.336.818	35.024.011
Materielle anlægsaktiver		31.336.818	35.024.011
Andre tilgodehavender		862.978	883.215
Finansielle anlægsaktiver		862.978	883.215
Anlægsaktiver i alt		33.743.372	37.467.223
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.620	20.127
Andre tilgodehavender		3.095	0
Selskabsskat		52.114	118.562
Tilgodehavende moms og afgifter		0	35.683
Tilgodehavender		59.829	174.372
Værdipapirer		4.829.851	5.359.159
Værdipapirer		4.829.851	5.359.159
Likvide beholdninger		888.531	434.471
Omsætningsaktiver i alt		5.778.211	5.968.002
Aktiver i alt		39.521.583	43.435.225

Balance 31. december

	Note	2023	2022
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		6.108.803	7.924.744
Overført resultat		15.231.132	15.420.668
Foreslået udbytte for regnskabsåret		122.000	117.800
Egenkapital	8	21.586.935	23.588.212
Hensættelse til udskudt skat		2.585.345	3.344.193
Hensatte forpligtelser i alt		2.585.345	3.344.193
Gæld til realkreditinstitutter		13.395.885	14.105.440
Langfristede gældsforpligtelser	9	13.395.885	14.105.440
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	709.554	698.436
Banker		473	510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		68.475	127.004
Anden gæld		618.610	845.402
Deposita		556.306	726.028
Kortfristede gældsforpligtelser		1.953.418	2.397.380
Gældsforpligtelser i alt		15.349.303	16.502.820
Passiver i alt		39.521.583	43.435.225

Noter

	2023	2022
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	216.911	531.920
Andre omkostninger til social sikring	926	568
Andre personaleomkostninger	14.872	30.897
	232.709	563.385
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
2 Oplysning om dagsværdi		
Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 4.829.851. Årets urealiserede ændringer i dagsværdien indregnet under finansielle indtægter udgør kr. 469.914. Årets urealiserede ændringer i dagsværdien indregnet under finansielle omkostninger udgør kr. 90.000.		
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	680.509	974.446
	680.509	974.446
4 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	574.125	1.395.553
	574.125	1.395.553
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	228.074	88.198
Årets udskudte skat	-42.638	-415.753
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-91
	185.436	-327.646

Noter

6 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2023	1.642.102
Kostpris 31. december 2023	1.642.102
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	82.105
Årets afskrivninger	16.421
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	98.526
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	1.543.576

7 Materielle anlægsaktiver

	Investeringseje ndomme
Kostpris 1. januar 2023	26.145.007
Kostpris 31. december 2023	26.145.007
Opskrivninger 1. januar 2023	12.433.779
Årets opskrivninger	525.648
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivning	-3.781.150
Opskrivninger 31. december 2023	9.178.277
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023	3.554.775
Årets afskrivninger	431.691
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	3.986.466
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023	31.336.818

Noter

8 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	8.640.954	15.420.669	117.800	24.304.423
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-117.800	-117.800
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	723.351	-723.351	0	0
Årets resultat	0	0	533.814	122.000	655.814
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-3.255.502	0	0	-3.255.502
Egenkapital 31. december 2023	125.000	6.108.803	15.231.132	122.000	21.586.935

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.803.876	14.105.439	709.554	10.441.079
	14.803.876	14.105.439	709.554	10.441.079

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt realkreditpantebreve på i alt 16.919.000 kr. i selskabets investeringsejendomme til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter for i alt 16.299.065 kr. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendommene udgør pr. stautsdagen 31.336.818 kr.

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.”

Ole Rex Nielsen (CPR valideret)

Direktør

Serienummer: f87b1e6f-01de-4a68-b4cc-a7efa160fdb0

IP: 93.164.xxx.xxx

2024-04-09 11:11:00 UTC



Torben Fritzbøger (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

Serienummer: 4675cab7-3861-467d-b046-7a11c81b1b7b

IP: 62.198.xxx.xxx

2024-04-10 06:00:06 UTC



Ole Rex Nielsen (CPR valideret)

Dirigent

Serienummer: f87b1e6f-01de-4a68-b4cc-a7efa160fdb0

IP: 93.164.xxx.xxx

2024-04-11 09:10:09 UTC



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**