

---

# ***Rexan Invest A/S***

Taastrup Hovedgade 92, 2630 Taastrup

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 36 55 35 45

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/5 2019

Christian Walther  
Augustinus  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Egenkapitalopgørelse 8

Noter til årsregnskabet 9

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Rexan Invest A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 29. maj 2019

## Direktion

Dan Walther Augustinus

## Bestyrelse

Christian Walther Augustinus  
formand

Dan Walther Augustinus

Bo Walther Augustinus

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Rexan Invest A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for Rexan Invest A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 IESBA's etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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.

Hellerup, den 29. maj 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Damhave

statsautoriseret revisor

mne34166

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Rexan Invest A/S Taastrup Hovedgade 92 2630 Taastrup  CVR-nr.: 36 55 35 45 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 27. februar 2015 Regnskabsår: 4. regnskabsår Hjemstedskommune: Høje Taastrup
<b>Bestyrelse</b>	Christian Walther Augustinus , formand Dan Walther Augustinus Bo Walther Augustinus
<b>Direktion</b>	Dan Walther Augustinus
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Strandvejen 44 2900 Hellerup

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed indenfor udlejning af erhvervsejendomme og anden udlejning af boliger, samt hermed beslægtet virksomhed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på DKK 116.585, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på DKK 957.788.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2018 er der anvendt individuelle fastsatte afkastkrav. Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdiregulering i resultatopgørelsen. Ændringer på 0,5% vil medføre ændringer i dagsværdien på ca. TDKK 55 - 60. Ejendommene anvendes til henholdsvis erhverv og boligformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 10,63% procent.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>199.930</b>	<b>231.248</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		200.000	150.000
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>399.930</b>	<b>381.248</b>
Personaleomkostninger	1	-214.318	-210.949
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.800	-8.800
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>176.812</b>	<b>161.499</b>
Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder		0	4.688
Finansielle indtægter		2.982	39.563
Finansielle omkostninger		-29.310	-7.953
<b>Resultat før skat</b>		<b>150.484</b>	<b>197.797</b>
Skat af årets resultat	2	-33.899	-40.542
<b>Årets resultat</b>		<b>116.585</b>	<b>157.255</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		116.585	157.255
		<b>116.585</b>	<b>157.255</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme	4	1.200.000	1.000.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3	17.600	26.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.217.600</b>	<b>1.026.400</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.217.600</b>	<b>1.026.400</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		251.722	241.081
Andre tilgodehavender		333.102	374.113
<b>Tilgodehavender</b>		<b>584.824</b>	<b>615.194</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91.826</b>	<b>100.550</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>676.650</b>	<b>715.744</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.894.250</b>	<b>1.742.144</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		407.788	291.203
<b>Egenkapital</b>		<b>957.788</b>	<b>841.203</b>
Hensættelse til udskudt skat		65.025	31.126
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>65.025</b>	<b>31.126</b>
Gæld til realkreditinstitutter		424.673	446.728
Kreditinstitutter		277.042	284.503
Deposita		48.105	35.664
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>749.820</b>	<b>766.895</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	23.300	24.490
Kreditinstitutter	5	8.516	9.600
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	15.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		10.000	0
Selskabsskat		48.092	48.092
Anden gæld		1.709	5.738
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>121.617</b>	<b>102.920</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>871.437</b>	<b>869.815</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.894.250</b>	<b>1.742.144</b>
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	550.000	291.203	841.203
Årets resultat	0	116.585	116.585
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>550.000</b>	<b>407.788</b>	<b>957.788</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	210.222	205.691
Andre omkostninger til social sikring	4.096	5.258
	<u>214.318</u>	<u>210.949</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>2</u>	<u>2</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	9.416
Årets udskudte skat	33.899	31.126
	<u>33.899</u>	<u>40.542</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
		Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		44.000
Kostpris 31. december		44.000
Ned- og afskrivninger 1. januar		17.600
Årets afskrivninger		8.800
Ned- og afskrivninger 31. december		26.400
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>		<u>17.600</u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	850.000
Kostpris 31. december	850.000
Værdireguleringer 1. januar	150.000
Årets værdireguleringer	200.000
Værdireguleringer 31. december	350.000
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.200.000</b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2018 DKK	2017 DKK
Afkastkrav	10,63%	10,93%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6,4%	6,8%

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	331.838	348.000
Mellem 1 og 5 år	92.835	98.728
Langfristet del	424.673	446.728
Inden for 1 år	23.300	24.490
	<b>447.973</b>	<b>471.218</b>
<b>Kreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	243.080	245.000
Mellem 1 og 5 år	33.962	39.503
Langfristet del	277.042	284.503
Inden for 1 år	8.516	9.600
	<b>285.558</b>	<b>294.103</b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	48.105	35.664
Langfristet del	48.105	35.664
Inden for 1 år	0	0
	<b>48.105</b>	<b>35.664</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.200.000	1.000.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.200.000	1.000.000
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Der er på balancedagen per 31. december 2018 ingen eventualforpligtelser.		

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rexan Invest A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejeindtægterne vedrører.

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder direkte omkostninger, lokaleudgifter samt administration mv.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ejendommen Vestergade 70, Tønder og andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Af- og nedskrivninger**

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

### **Andre driftsindtægter/-omkostninger**

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder**

Udbytte fra dattervirksomheder indtægtsføres i resultatopgørelsen, når de vedtages på generalforsamlingen i dattervirksomheden. Dog modregnes udbytte som vedrører indtjening i dattervirksomheden før modervirksomheden overtog denne i kostprisen for dattervirksomheden.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

## **Balancen**

### **Investerings ejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver**

#### ***Investerings ejendomme***

Investerings ejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### **Afkastbaseret model**

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2018 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Øvrige materielle anlægsaktiver**

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar            5 år

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### **Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### **Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Udskudte skatteaktiver 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.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.