

---

# *Rexan Invest A/S*

Taastrup Hovedgade 92, 2630 Taastrup

## Årsrapport for 2023

---

CVR-nr. 36 55 35 45

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/7 2024

Christian Walther  
Augustinus  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 29. juli 2024

## Direktion

Dan Walther Augustinus  
direktør

## Bestyrelse

Christian Walther Augustinus  
formand

Dan Walther Augustinus

Anne-Mette Andersen

# 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 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper vedrørende 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.

Odense M, den 29. juli 2024

**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: 9. regnskabsår Hjemstedskommune: Høje Taastrup
<b>Bestyrelse</b>	Christian Walther Augustinus, formand Dan Walther Augustinus Anne-Mette Andersen
<b>Direktion</b>	Dan Walther Augustinus
<b>Revisor</b>	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Munkebjergvænget 1, 3. og 4. sal 5230 Odense M

# 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 2023 udviser et overskud på DKK 158.917, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en positiv egenkapital på DKK 1.097.546.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2023 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. Ejendommene anvendes til henholdsvis erhverv og boligformål, og er indregnet med et gennemsnitligt afkastkrav på 9,66% 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	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdiregulering</b>		<b>323.548</b>	<b>499.275</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver		401.674	75.416
<b>Bruttofortjeneste efter værdiregulering</b>		<b>725.222</b>	<b>574.691</b>
Personaleomkostninger	1	-356.820	-179.655
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>368.402</b>	<b>395.036</b>
Finansielle indtægter		3	700
Finansielle omkostninger		-168.735	-67.952
<b>Resultat før skat</b>		<b>199.670</b>	<b>327.784</b>
Skat af årets resultat	2	-40.753	-63.560
<b>Årets resultat</b>		<b>158.917</b>	<b>264.224</b>

## Resultatdisponering

	2023	2022
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	158.917	264.224
	<b>158.917</b>	<b>264.224</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Investeringsjendomme		3.500.000	3.700.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>3.500.000</b>	<b>3.700.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.500.000</b>	<b>3.700.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		430.114	362.192
Andre tilgodehavender		231.672	140.452
Selskabsskat		0	20
<b>Tilgodehavender</b>		<b>661.786</b>	<b>502.664</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>69</b>	<b>1.241</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>165.415</b>	<b>18.469</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>827.270</b>	<b>522.374</b>
<b>Aktiver</b>		<b>4.327.270</b>	<b>4.222.374</b>



## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		547.546	388.629
<b>Egenkapital</b>		<b>1.097.546</b>	<b>938.629</b>
Hensættelse til udskudt skat		83.516	54.577
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>83.516</b>	<b>54.577</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.960.117	2.015.253
Kreditinstitutter		384.850	709.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.206	32.747
Deposita		83.514	74.684
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.467.687</b>	<b>2.832.583</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	55.136	53.190
Kreditinstitutter	4	422.271	117.551
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.098
Gæld til associerede virksomheder		65.796	85.041
Selskabsskat		11.794	0
Anden gæld		106.524	123.705
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>678.521</b>	<b>396.585</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.146.208</b>	<b>3.229.168</b>
<b>Passiver</b>		<b>4.327.270</b>	<b>4.222.374</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	550.000	388.629	938.629
Årets resultat	0	158.917	158.917
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>550.000</b>	<b>547.546</b>	<b>1.097.546</b>

# Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	317.047	148.733
Andre omkostninger til social sikring	6.144	5.787
Andre personaleomkostninger	33.629	25.135
	<u>356.820</u>	<u>179.655</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
	2023	2022
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	11.814	0
Årets udskudte skat	28.939	63.560
	<u>40.753</u>	<u>63.560</u>
<b>3. Aktiver der måles til dagsværdi</b>		
		Investerings- ejendomme
		DKK
Kostpris 1. januar		3.420.464
Tilgang i årets løb		148.326
Afgang i årets løb		-447.880
Kostpris 31. december		<u>3.120.910</u>
Værdireguleringer 1. januar		279.536
Årets værdireguleringer		401.674
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver		-302.120
Værdireguleringer 31. december		<u>379.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>3.500.000</u>

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

## Noter til årsregnskabet

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 revurderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

	2023	2022
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	3.500.000	3.700.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	401.674	75.416
Afkastkrav	9,66%	10,30%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	3,92%	5,55%

  

	2023	2022
	DKK	DKK

#### 4. 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:

##### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.709.102	1.800.329
Mellem 1 og 5 år	251.015	214.924
Langfristet del	1.960.117	2.015.253
Inden for 1 år	55.136	53.190
	<b>2.015.253</b>	<b>2.068.443</b>

##### Kreditinstitutter

Efter 5 år	174.366	406.572
Mellem 1 og 5 år	210.484	303.327
Langfristet del	384.850	709.899
Inden for 1 år	52.621	75.832
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	369.650	41.719
	<b>807.121</b>	<b>827.450</b>

## Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Modtagne forudbetalinger fra kunder</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	39.206	32.747
Langfristet del	39.206	32.747
Inden for 1 år	0	0
	<b>39.206</b>	<b>32.747</b>
<b>Deposita</b>		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	83.514	74.684
Langfristet del	83.514	74.684
Inden for 1 år	0	0
	<b>83.514</b>	<b>74.684</b>

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>5. 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	3.500.000	3.700.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.156.326	3.700.000

### Andre eventualforpligtelser

Der er på balancedagen per 31. december 2023 ingen eventualforpligtelser.

# Noter til årsregnskabet

## 6. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rexan Invest A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 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.

### Omregning af fremmed valuta

Som præsentrationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## Resultatopgørelse

### 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 omkostninger til lokaler, salg og administration mv.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Personaleomkostninger

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

# Noter til årsregnskabet

## 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.

## Finansielle poster

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

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme 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.

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 velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

### Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 31. december 2022 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrøm 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.

### 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.

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

### Tilgodehavender

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

# Noter til årsregnskabet

## Værdipapirer

Værdipapirer, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

## Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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.

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 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 nominel værdi.