
Rexan Invest A/S

Taastrup Hovedgade 92, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 36 55 35 45

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling den
3 /7 2020

Christian Walther
Augustinus
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 3. juli 2020

Direktion

Christian Walther Augustinus
adm. direktør

Bestyrelse

Anne-Mette Andersen
formand

Christian Walther Augustinus

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 2019 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 FSR – danske revisorerets Ethiske 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 3. juli 2020

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Damhave

statsautoriseret revisor

mne34166

Selskabsoplysninger

Selskabet

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: 5. regnskabsår
Hjemstedskommune: Høje Taastrup

Bestyrelse

Anne-Mette Andersen , formand
Christian Walther Augustinus

Direktion

Christian Walther Augustinus

Revisor

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 2019 udviser et underskud på DKK 77.347, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 880.441.

Ledelsen anser årets resultat som forventet. Da selskabet har afholdt udgifter til renovering af selskabets ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Ved vurdering af markedsværdien pr. 31. december 2019 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 10,66% procent.

Begivenheder efter balancedagen

Der henvises til note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		216.180	199.931
Værdireguleringer af investeringsaktiver		0	200.000
Bruttofortjeneste		216.180	399.931
Personaleomkostninger	2	-278.673	-214.318
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-8.800	-8.800
Resultat før finansielle poster		-71.293	176.813
Finansielle indtægter		4.825	2.982
Finansielle omkostninger		-32.805	-29.310
Resultat før skat		-99.273	150.485
Skat af årets resultat	3	21.926	-33.899
Årets resultat		-77.347	116.586

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-77.347	116.586
		-77.347	116.586

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme	5	1.200.000	1.200.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	8.800	17.600
Materielle anlægsaktiver		1.208.800	1.217.600
Anlægsaktiver		1.208.800	1.217.600
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		219.301	251.722
Andre tilgodehavender		341.124	333.102
Selskabsskat		10.000	0
Tilgodehavender		570.425	584.824
Likvide beholdninger		248.210	91.826
Omsætningsaktiver		818.635	676.650
Aktiver		2.027.435	1.894.250

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		330.441	407.789
Egenkapital		880.441	957.789
Hensættelse til udskudt skat		49.199	65.025
Hensatte forpligtelser		49.199	65.025
Gæld til realkreditinstitutter		401.323	424.673
Kreditinstitutter		267.650	277.042
Deposita		39.544	48.105
Langfristede gældsforpligtelser	6	708.517	749.820
Gæld til realkreditinstitutter	6	23.350	23.300
Kreditinstitutter	6	8.954	8.516
Leverandører af varer og tjenesteydelser		24.185	30.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		183.958	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	10.000
Selskabsskat		0	48.092
Anden gæld		148.831	1.708
Kortfristede gældsforpligtelser		389.278	121.616
Gældsforpligtelser		1.097.795	871.436
Passiver		2.027.435	1.894.250
Begivenheder efter balancedagen	1		
Væsentligste aktiviteter			
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. januar	550.000	407.788	957.788
Årets resultat	0	-77.347	-77.347
Egenkapital 31. december	550.000	330.441	880.441

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

Som følge af selskabets aktivitet, forventer selskabet ikke at blive påvirket af konsekvenserne af COVID-19.

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	259.433	210.222
Andre omkostninger til social sikring	10.840	4.096
Andre personaleomkostninger	8.400	0
	<u>278.673</u>	<u>214.318</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>2</u>

3 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	-15.826	33.899
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-6.100	0
	<u>-21.926</u>	<u>33.899</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	44.000
Kostpris 31. december	<u>44.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	26.400
Årets afskrivninger	<u>8.800</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>35.200</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>8.800</u>

Noter til årsregnskabet

5 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	850.000
Kostpris 31. december	850.000
Værdireguleringer 1. januar	350.000
Værdireguleringer 31. december	350.000
Regnskabsmæssig værdi 31. december	1.200.000

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:

	2019 DKK	2018 DKK
Afkastkrav	10,66%	10,63%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	6,1%	6,4%

Noter til årsregnskabet

6 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	306.093	331.838
Mellem 1 og 5 år	95.230	92.835
Langfristet del	401.323	424.673
Inden for 1 år	23.350	23.300
	424.673	447.973
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	231.834	243.080
Mellem 1 og 5 år	35.816	33.962
Langfristet del	267.650	277.042
Inden for 1 år	8.954	8.516
	276.604	285.558
Deposita		
Mellem 1 og 5 år	39.544	48.105
Langfristet del	39.544	48.105
Inden for 1 år	0	0
	39.544	48.105

Noter til årsregnskabet

	2019 DKK	2018 DKK
7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.200.000	1.200.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.200.000	1.200.000
Eventualforpligtelser		
Der er på balancedagen per 31. december 2019 ingen eventualforpligtelser.		

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rexan Invest A/S for 2019 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 2019 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

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, ejendommens drift 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.

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

Investeringsjendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

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 investeringsjendomme 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.

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Afkastbaseret model

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 31. december 2019 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.

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

Noter til årsregnskabet

8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 renteomkostning 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.