

REFLEX Ejendomme ApS

**Vejlen 16
6900 Skjern**

CVR-nr. 42 18 83 01

Årsrapport for 2022/23

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 18. august 2023

Simon Dørslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for REFLEX Ejendomme 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores 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.

Skjern, den 18. august 2023

Direktion

Rasmus Brandt-Madsen
direktør

Simon Dørslund
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i REFLEX Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for REFLEX Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

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 revisors 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.

Hornslet, den 18. august 2023

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 27 52 59 89

Hans Høj Nygaard
Statsautoriseret Revisor
MNE-nr. 40962

Selskabsoplysninger

Selskabet

REFLEX Ejendomme ApS
Vejlen 16
6900 Skjern

CVR-nr.: 42 18 83 01

Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Hjemsted: Ringkøbing-Skjern

Direktion

Rasmus Brandt-Madsen, direktør
Simon Dørslund, direktør

Revisor

Skov Revision
Registreret revisionsanpartsselskab
Byvej 2
8543 Hornslet

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i fast ejendom samt udlejning heraf.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et overskud på kr. 174.940, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 1.045.753.

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 REFLEX Ejendomme ApS for 2022/23 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, dog med enkelte reklassifikationer.

Årsrapporten for 2022/23 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.

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.

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, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

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

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

Investeringssejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuefastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat som gennemsnit for alle ejendommene i intervallet 5,25 % - 6,50 %, hvilket skal ses i forhold til ledelsens egne vurderinger, samt eksterne mæglervurderinger.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

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 netrealisationsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Bruttofortjeneste		205.936	92.123
Personaleomkostninger	1	<u>-12.000</u>	<u>-16.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		193.936	76.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>221.877</u>	<u>1.053.000</u>
Resultat før finansielle poster		415.813	1.129.123
Finansielle omkostninger		<u>-191.531</u>	<u>-115.230</u>
Resultat før skat		224.282	1.013.893
Skat af årets resultat		<u>-49.342</u>	<u>-223.080</u>
Årets resultat		<u>174.940</u>	<u>790.813</u>
Overført resultat		<u>174.940</u>	<u>790.813</u>
		<u>174.940</u>	<u>790.813</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme		<u>6.481.000</u>	<u>5.191.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>6.481.000</u>	<u>5.191.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.481.000</u>	<u>5.191.000</u>
Andre tilgodehavender		<u>7.226</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender		<u>7.226</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger		<u>54.355</u>	<u>80.560</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>61.581</u>	<u>80.560</u>
Aktiver i alt		<u><u>6.542.581</u></u>	<u><u>5.271.560</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		965.753	790.813
Egenkapital		<u>1.045.753</u>	<u>870.813</u>
Hensættelse til udskudt skat		272.422	223.080
Hensatte forpligtelser i alt		<u>272.422</u>	<u>223.080</u>
Ansvarlig lånekapital		1.050.000	0
Banker		3.054.793	3.097.136
Selskabsdeltagere og ledelse		850.000	680.000
Deposita		144.124	139.444
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>5.098.917</u>	<u>3.916.580</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	89.842	244.895
Anden gæld		35.647	16.192
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>125.489</u>	<u>261.087</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>5.224.406</u>	<u>4.177.667</u>
Passiver i alt		<u>6.542.581</u>	<u>5.271.560</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	80.000	790.813	870.813
Årets resultat	0	174.940	174.940
Egenkapital 30. juni 2023	<u>80.000</u>	<u>965.753</u>	<u>1.045.753</u>

Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>12.000</u>	<u>16.000</u>
	<u>12.000</u>	<u>16.000</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>2</u>	<u>2</u>

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	4.138.000
Tilgang i årets løb	<u>1.068.123</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>5.206.123</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	1.053.000
Årets værdireguleringer	<u>221.877</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>1.274.877</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	<u>6.481.000</u>

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

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

Dagsværdien for ejendomme beliggende i Randers, der har indtægter fra boliglejemål, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger for 2023.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 5.360.000

Værdiregulering, resultatopgørelse kr. 184.127

Forventet stigning i faktiske lejeindtægter 2 %

Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne 0 %

Afkastkrav 5,50-6,50%

Dagsværdien for ejendomme beliggende i Skjern, der har indtægter fra boliglejemål, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger for 2023.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 1.121.000

Værdiregulering, resultatopgørelsen kr. 37.750

Forventede stigning i faktiske lejeindtægter 0 %

Forventet tomgang i % af lejeindtægterne 0 %

Afkastkrav 5,25 %

Noter

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	0	1.050.000	0	1.050.000
Banker	3.097.136	3.133.177	78.384	2.780.526
Selskabsdeltagere og ledelse	680.000	861.458	11.458	0
Deposita	139.444	144.124	0	0
	3.916.580	5.188.759	89.842	3.830.526

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, t.kr. 3.133 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 5.360.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Simon Dørslund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Dørslund

Direktør

ID: cbeb4975-9de4-4257-9dfb-6d9a529d08d6

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2023 kl.: 14:47:37

Underskrevet med MitID



Rasmus Brandt-Madsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Rasmus Brandt-Madsen

Direktør

ID: 94e5e740-58cd-416f-97be-a68881876c7d

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2023 kl.: 14:22:59

Underskrevet med MitID



Hans Høj Nygaard

Navnet returneret af dansk NemID var:

Hans Høj Nygaard

Revisor

ID: 58496002

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2023 kl.: 14:48:27

Underskrevet med NemID

NEM ID

Simon Dørslund

Navnet returneret af dansk MitID var:

Simon Dørslund

Dirigent

ID: cbeb4975-9de4-4257-9dfb-6d9a529d08d6

Tidspunkt for underskrift: 18-08-2023 kl.: 18:24:35

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ee11aeQpsyX250655613

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.