

REFLEX Ejendomme ApS

**Vejlen 16
6900 Skjern**

CVR-nr. 42 18 83 01

Årsrapport for 2024/25

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 22. december 2025

Simon Dørslund
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	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 2024 - 30. juni 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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 22. december 2025

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 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter 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 revisorers 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 22. december 2025

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

Hans Høj Nygaard
Statsautoriseret Revisor
mne40962

Selskabsoplysninger

Selskabet

REFLEX Ejendomme ApS
Vejlen 16
6900 Skjern

CVR-nr.: 42 18 83 01

Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025

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 2024/25 udviser et overskud på kr. 137.296, og selskabets balance pr. 30. juni 2025 udviser en egenkapital på kr. 1.248.261.

Ledelsen anser årets resultat som værende tilfredsstillende.

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 2024/25 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 2024/25 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

Risikoen ved det udlejede aktiv anses for overgået til lejer i takt med, at lejeperioden afvikles, og lejeindtægterne indregnes derfor løbende og lineært over 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 2025 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 individuelfastsat 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>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Bruttofortjeneste		370.278	412.253
Personaleomkostninger	1	<u>-12.000</u>	<u>-12.000</u>
Resultat af drift før dagsværdireguleringer		358.278	400.253
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>211.000</u>	<u>107.400</u>
Resultat før finansielle poster		569.278	507.653
Finansielle indtægter		10	7
Finansielle omkostninger		<u>-393.124</u>	<u>-423.975</u>
Resultat før skat		176.164	83.685
Skat af årets resultat		<u>-38.868</u>	<u>-18.473</u>
Årets resultat		<u>137.296</u>	<u>65.212</u>
Overført resultat		<u>137.296</u>	<u>65.212</u>
		<u>137.296</u>	<u>65.212</u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u> kr.	<u>2023/24</u> kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		<u>8.458.000</u>	<u>8.247.000</u>
Materielle anlægsaktiver	2	<u>8.458.000</u>	<u>8.247.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.458.000</u>	<u>8.247.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		11.116	0
Andre tilgodehavender		<u>31.679</u>	<u>13.795</u>
Tilgodehavender		<u>42.795</u>	<u>13.795</u>
Likvide beholdninger		<u>114.191</u>	<u>125.864</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>156.986</u>	<u>139.659</u>
Aktiver i alt		<u><u>8.614.986</u></u>	<u><u>8.386.659</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>1.168.261</u>	<u>1.030.965</u>
Egenkapital		<u>1.248.261</u>	<u>1.110.965</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>329.763</u>	<u>290.895</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>329.763</u>	<u>290.895</u>
Ansvarlig lånekapital		1.200.000	1.200.000
Banker		4.895.474	4.904.689
Anden gæld		<u>195.670</u>	<u>134.720</u>
Langfristede gældsforpligtelser	3	<u>6.291.144</u>	<u>6.239.409</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	194.117	141.915
Banker		249.393	378.603
Anden gæld		<u>302.308</u>	<u>224.872</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>745.818</u>	<u>745.390</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.036.962</u>	<u>6.984.799</u>
Passiver i alt		<u>8.614.986</u>	<u>8.386.659</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	80.000	1.030.965	1.110.965
Årets resultat	<u>0</u>	<u>137.296</u>	<u>137.296</u>
Egenkapital 30. juni 2025	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>1.168.261</u></u>	<u><u>1.248.261</u></u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
	kr.	kr.
1 Personalemkostninger		
Lønninger	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Aktiver der måles til dagsværdi		
		<u>Investerings-</u>
		<u>ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2024		<u>6.864.723</u>
Kostpris 30. juni 2025		<u>6.864.723</u>
Værdireguleringer 1. juli 2024		1.382.277
Årets værdireguleringer		<u>211.000</u>
Værdireguleringer 30. juni 2025		<u>1.593.277</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025		<u>8.458.000</u>

Noter

2 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Investeringsejendomme 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 2025.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 4.969.000

Værdiregulering, resultatopgørelse kr. -54.000

Forventet stigning i faktiske lejeindtægter 2,2 %

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 2025.

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 3.489.000

Værdiregulering, resultatopgørelsen kr. 265.000

Forventede stigning i faktiske lejeindtægter 2,2 %

Forventet tomgang i % af lejeindtægterne 0 %

Afkastkrav 5,25-6,00%

3 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld</u> 1. juli 2024	<u>Gæld</u> 30. juni 2025	<u>Afdrag</u> næste år	<u>Restgæld</u> efter 5 år
Ansvarlig lånekapital	1.200.000	1.200.000	0	0
Banker	5.046.604	4.895.474	194.117	3.844.893
Anden gæld	134.720	195.670	0	0
	<u>6.381.324</u>	<u>6.291.144</u>	<u>194.117</u>	<u>3.844.893</u>

Noter

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til bankforbindelser, t.kr. 5.339 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør t.kr. 8.458.