

REFLEX Ejendomme ApS

CVR-nr.: 42188301

Spurvevej 6
6900 Skjern

Årsrapport
27. februar 2021 - 30. juni 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

27/07/2022

Simon Dørslund
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledelsespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden REFLEX Ejendomme ApS
Spurvevej 6
6900 Skjern

CVR-nr: 42188301
Regnskabsår: 27/02/2021 - 30/06/2022

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 27. februar 2021 - 30. juni 2022 for REFLEX Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Skjern , den 27/07/2022

Direktion

Rasmus Brandt-Madsen
direktør

Simon Dørslund
direktør

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2021/22 udviser et overskud på DKK 790.813, og selskabets balance pr. 30. juni 2022 udviser en egenkapital på DKK 870.813.

Begivenheder efter balancedagen

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskab for 2021/22 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.

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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder primært årets driftsomkostninger vedrørende udlejningsejendommene.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter m.v.

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme

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.

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. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Afkastbaseret model

Dagsværdien for investeringsejendomme pr. 30. juni 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 forventede driftsafkast for det kommende år. Der er i forventningerne taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den forventede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsesprisen inkl. købsomkostninger. Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi.

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 skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som 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.

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

Resultatopgørelse 27. feb. 2021 - 30. jun. 2022

	Note	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		92.123
Lønninger		-16.000
Resultat af ordinær primær drift		76.123
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.053.000
Andre finansielle omkostninger		-115.230
Ordinært resultat før skat		1.013.893
Skat af årets resultat		-223.080
Årets resultat		790.813
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		790.813
I alt		790.813

Balance 30. juni 2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		5.191.000
Materielle anlægsaktiver i alt	1	5.191.000
Anlægsaktiver i alt		5.191.000
Likvide beholdninger		80.560
Omsætningsaktiver i alt		80.560
AKTIVER I ALT		5.271.560

Balance 30. juni 2022

Passiver

	Note	2021/22
		kr.
Registreret kapital mv.		80.000
Overført resultat		790.813
Egenkapital i alt		870.813
Hensættelse til udskudt skat		223.080
Hensatte forpligtelser i alt		223.080
Gæld til banker		3.097.136
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		680.000
Deposita		139.444
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	3.916.580
Gæld til banker		144.594
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		16.192
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		100.301
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		261.087
Gældsforpligtelser i alt		4.177.667
PASSIVER I ALT		5.271.560

Egenkapitalopgørelse 27. feb. 2021 - 30. jun. 2022

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	0	0	0
Kapitalforhøjelse	40.000	0	40.000
Årets resultat	0	790.813	790.813
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	40.000	0	40.000
Egenkapital, ultimo	80.000	790.813	870.813

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsjendomme kr.
Tilgang i årets løb	4.138.000
Kostpris ultimo	4.138.000
Årets værdireguleringer	1.053.000
Værdireguleringer ultimo	1.053.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.191.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

Dagsværdien for ejendomme, der primært har indtægter fra boliglejemål, er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

	2022 kr.
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	5.191.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	1.053.000
Forventet stigning i faktiske lejeindtægter	3 %
Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne	0 %
Afkastkrav	5,5 - 6,5 %

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til banker	3.241.730	144.594	3.097.136	2.559.383
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	780.301	100.301	680.000	0
Deposita	139.444	0	139.444	0
	4.161.475	244.895	3.916.580	2.559.383

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	2022 kr.
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:	
Ejerpantebreve på i alt kr. 3.380.000, der giver pant i investeringsejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	5.191.000

4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2021/22
Gennemsnitligt antal ansatte	2