
Rexan Invest A/S

Taastrup Hovedgade 92, 2630 Taastrup

Årsrapport for 2024

CVR-nr. 36 55 35 45

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 23/7 2025

Christian Walther
Augustinus
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Taastrup, den 23. juli 2025

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 2024 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, den 23. juli 2025

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste før værdiregulering		671.595	323.548
Værdiregulering af investeringsaktiver		500.000	401.674
Bruttofortjeneste efter værdiregulering		1.171.595	725.222
Personaleomkostninger	2	-436.835	-356.820
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.489	0
Resultat før finansielle poster		732.271	368.402
Finansielle indtægter		2.768	3
Finansielle omkostninger		-179.252	-168.735
Resultat før skat		555.787	199.670
Skat af årets resultat	3	-131.400	-40.753
Årets resultat		424.387	158.917

Resultatdisponering

	2024	2023
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	424.387	158.917
	424.387	158.917

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Investeringsjendomme	4	4.076.446	3.500.000
Indretning af lejede lokaler	5	9.954	0
Materielle anlægsaktiver		4.086.400	3.500.000
Anlægsaktiver		4.086.400	3.500.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		616.334	430.114
Andre tilgodehavender		91.004	286.617
Tilgodehavender		707.338	716.731
Værdipapirer		69	69
Likvide beholdninger		329.197	165.415
Omsætningsaktiver		1.036.604	882.215
Aktiver		5.123.004	4.382.215

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024	2023
		DKK	DKK
Selskabskapital		550.000	550.000
Overført resultat		971.932	547.546
Egenkapital		1.521.932	1.097.546
Hensættelse til udskudt skat		193.400	83.516
Hensatte forpligtelser		193.400	83.516
Gæld til realkreditinstitutter		1.901.196	1.960.117
Kreditinstitutter		400.103	384.850
Modtagne forudbetalinger fra kunder		39.352	39.206
Deposita		70.171	83.514
Langfristede gældsforpligtelser	6	2.410.822	2.467.687
Gæld til realkreditinstitutter	6	60.000	55.136
Kreditinstitutter	6	430.709	422.271
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.102	17.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		55.796	65.796
Selskabsskat		33.330	11.794
Anden gæld		313.913	161.469
Kortfristede gældsforpligtelser		996.850	733.466
Gældsforpligtelser		3.407.672	3.201.153
Passiver		5.123.004	4.382.215
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	550.000	547.545	1.097.545
Årets resultat	0	424.387	424.387
Egenkapital 31. december	550.000	971.932	1.521.932

Noter til årsregnskabet

1. Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive virksomhed indenfor udlejning af erhvervsjendomme og anden udlejning af boliger, samt hermed beslægtet virksomhed.

2. Personaleomkostninger

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Lønninger	373.953	291.247
Pensioner	27.122	25.800
Andre omkostninger til social sikring	6.683	5.434
Andre personaleomkostninger	29.077	34.339
	<u>436.835</u>	<u>356.820</u>

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------

3. Skat af årets resultat

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK
Årets aktuelle skat	21.516	11.814
Årets udskudte skat	109.884	28.939
	<u>131.400</u>	<u>40.753</u>

Noter til årsregnskabet

4. Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. januar	3.120.910
Tilgang i årets løb	76.446
Kostpris 31. december	<u>3.197.356</u>
Værdireguleringer 1. januar	379.090
Årets værdireguleringer	500.000
Værdireguleringer 31. december	<u>879.090</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>4.076.446</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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

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:

	2024	2023
	DKK	DKK
Dagsværdien af investeringsejendommene udgør	4.076.446	3.500.000
Værdiregulering, resultatopgørelse	500.000	401.674
Afkastkrav	8,41%	9,66%
Vedligeholdelsesomkostninger i % af lejeindtægter	4,85%	3,92%

Noter til årsregnskabet

5. Materielle anlægsaktiver

	Indretning af lejede lokaler	
	DKK	
Kostpris 1. januar		0
Tilgang i årets løb		12.443
Kostpris 31. december		<u>12.443</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar		0
Årets afskrivninger		2.489
Ned- og afskrivninger 31. december		<u>2.489</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>9.954</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	DKK	DKK

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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.653.515	1.709.102
Mellem 1 og 5 år	247.681	251.015
Langfristet del	<u>1.901.196</u>	<u>1.960.117</u>
Inden for 1 år	60.000	55.136
	<u>1.961.196</u>	<u>2.015.253</u>

Kreditinstitutter

Efter 5 år	320.103	174.366
Mellem 1 og 5 år	80.000	210.484
Langfristet del	<u>400.103</u>	<u>384.850</u>
Inden for 1 år	20.000	52.621
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	410.709	369.650
	<u>830.812</u>	<u>807.121</u>

Noter til årsregnskabet

	2024	2023
	DKK	DKK
6. Langfristede gældsforpligtelser		
Modtagne forudbetalinger fra kunder		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	39.352	39.206
Langfristet del	39.352	39.206
Inden for 1 år	0	0
	39.352	39.206
Deposita		
Efter 5 år	0	0
Mellem 1 og 5 år	70.171	83.514
Langfristet del	70.171	83.514
Inden for 1 år	0	0
	70.171	83.514
	2024	2023
	DKK	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	4.076.446	3.500.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	4.076.446	3.500.000
Andre eventualforpligtelser		
Der er på balancedagen per 31. december 2024 ingen eventualforpligtelser.		

Noter til årsregnskabet

8. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rexan Invest A/S for 2024 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 2024 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

Lejeindtægter

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 lejeindtægter, 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

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Investeringsejendomme 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 2024 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.

Øvrige materielle anlægsaktiver

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.

Noter til årsregnskabet

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Indregning lejede lokaler 5 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

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.

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 acontoskatte. 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.