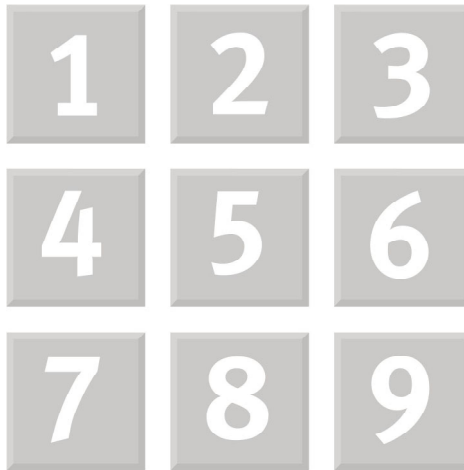


Rex Ejendomme ApS

Rødkildevej 45
3250 Gilleleje

CVR-nr. 30 61 73 39



Årsrapport for 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 11. maj 2022

Ole Rex Nielsen
dirigent



DØSSING & PARTNERE

Godkendte revisorer

www.dossing.dk

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Rex Ejendomme ApS
Rødkildevej 45
3250 Gilleleje

Telefon: 22 70 18 48

CVR-nr.: 30 61 73 39

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2021

Stiftet: 11. juni 2007

Hjemsted: Gribskov

Direktion

Ole Rex Nielsen, direktør

Revisor

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
Roskildevej 12 A
3400 Hillerød

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Rex Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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.

Gilleleje, den 25. marts 2022

Direktion

Ole Rex Nielsen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i Rex Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Rex Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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.

Hillerød, den 25. marts 2022

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
CVR-nr. 42 49 17 48

Torben Fritzboeger
Registreret revisor
MNE-nr. mne2720

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af ejendomme til bolig- og erhvervsformål.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2021 udviser et overskud på kr. 1.134.355, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en egenkapital på kr. 24.694.254.

Selskabet har ikke været påvirket af Covid-19.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rex Ejendomme ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021 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 balance-dagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved ejendomsudlejning indregnes i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrullet modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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 poster direkte i egenkapitalen.

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Andelsbeviser måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Andelsbeviser afskrives lineært over 50 år med hensyntagen til fastlagt scrapværdi.

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	65 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 30.700 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Brugstiden og restværdien revurderes årligt. En ændring behandles som et regnskabsmæssigt skøn, og indvirkningen på afskrivninger indregnes fremadrettet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger, herunder positivt indestående på skattekontoen.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der består af børsnoterede aktier og obligationer, måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede værdipapirer måles til dagsværdi baseret på beregnet kapitalværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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 samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste		1.764.966	2.382.645
Personaleomkostninger	1	-268.632	-1.054.094
Resultat før af- og nedskrivninger		1.496.334	1.328.551
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-448.889	-448.889
Resultat før finansielle poster		1.047.445	879.662
Finansielle indtægter	3	718.912	449.623
Finansielle omkostninger	4	-302.243	-328.194
Resultat før skat		1.464.114	1.001.091
Skat af årets resultat	5	-329.759	-222.405
Årets resultat		1.134.355	778.686
Foreslået udbytte		114.400	113.000
Ekstraordinært udbytte		250.000	0
Overført resultat		769.955	665.686
		1.134.355	778.686

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.576.418	1.592.839
Immaterielle anlægsaktiver		1.576.418	1.592.839
Grunde og bygninger		37.782.595	38.215.063
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver		37.782.595	38.215.063
Anlægsaktiver i alt		39.359.013	39.807.902
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		75.020	10.469
Tilgodehavender		75.020	10.469
Værdipapirer		4.410.455	3.741.225
Værdipapirer		4.410.455	3.741.225
Likvide beholdninger		688.954	946.576
Omsætningsaktiver i alt		5.174.429	4.698.270
Aktiver i alt		44.533.442	44.506.172

Balance 31. december

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		8.128.740	8.301.692
Overført resultat		16.326.114	15.383.207
Foreslået udbytte for regnskabsåret		114.400	113.000
Egenkapital	6	24.694.254	23.922.899
Hensættelse til udskudt skat		3.759.946	3.787.801
Hensatte forpligtelser i alt		3.759.946	3.787.801
Gæld til realkreditinstitutter		13.610.667	14.509.568
Langfristede gældsforpligtelser	7	13.610.667	14.509.568
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	898.898	892.184
Kreditinstitutter		510	2.701
Leverandører af varer og tjenesteydelser		137.597	103.461
Anden gæld		1.431.570	1.287.558
Kortfristede gældsforpligtelser		2.468.575	2.285.904
Gældsforpligtelser i alt		16.079.242	16.795.472
Passiver i alt		44.533.442	44.506.172

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	241.384	387.576
Pensioner	0	636.000
Andre omkostninger til social sikring	302	852
Andre personaleomkostninger	26.946	29.666
	268.632	1.054.094
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

2 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 4.410.455. Indeværende års ændringer i dagsværdien er indregnet i resultatopgørelsen som realiseret og urealiseret gevinst/tab:

Realiseret kursgevinst udgør kr.88.

Urealiseret kursgevinst udgør kr. 572.301.

	2021 kr.	2020 kr.
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	718.912	449.623
	718.912	449.623

4 Finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger	302.243	328.194
	302.243	328.194

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	359.346	251.344
Årets udskudte skat	-27.855	-27.857
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-1.732	-1.082
	329.759	222.405

6 Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	8.301.692	8.474.644
Opløsning af tidligere års opskrivning	-172.952	-172.952
	8.128.740	8.301.692

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2021	Gæld 31. december 2021	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	15.401.752	14.509.565	898.898	9.946.921
	15.401.752	14.509.565	898.898	9.946.921

Noter

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 1.863.000 i Borgergade 17, 7200 Grindsted til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter på i alt kr. 0. Herudover er der til sikkerhed udstedt skadeløspantebrev kr. 3.300.000. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 2.327.669.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 9.304.000 i Stengade 30A, 3000 Helsingør til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 4.513.903. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter m.fl. udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.547.000. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 10.051.967.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 3.345.000 i Stengade 28A, 3000 Helsingør til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 2.701.530. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 9.381.252.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 1.844.000 i Stengade 26A, 3000 Helsingør til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 0. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter m.fl. udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 3.100.000. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 3.796.182.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 9.590.000 i Slotsgade 12, 3400 Hillerød til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 7.294.132. Den regnskabsmæssige værdi af det pantsatte aktiv udgør på balancedagen kr. 12.225.527.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ole Rex Nielsen

Direktør

Serienummer: f87b1e6f-01de-4a68-b4cc-a7efa160fdb0

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-05-14 13:48:50 UTC



Torben Fritzbøger

Registreret revisor

Serienummer: CVR:42491748-RID:72672832

IP: 62.198.xxx.xxx

2022-05-14 13:54:59 UTC



Ole Rex Nielsen

Dirigent

Serienummer: f87b1e6f-01de-4a68-b4cc-a7efa160fdb0

IP: 93.164.xxx.xxx

2022-05-14 13:57:37 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>