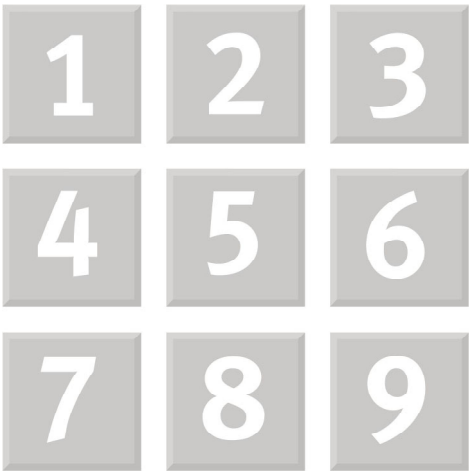
Rex Ejendomme ApS

Rødkildevej 45
3250 Gilleleje

CVR-nr. 30 61 73 39



Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. maj 2023

Ole Rex Nielsen
dirigent

DØSSING & PARTNERE
Godkendte revisorer
www.dossing.dk

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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 2022
	Stiftet:	11. juni 2007
	Hjemsted:	Gribskov
Direktion	Ole Rex Nielsen, direktør	
Revisor	DØSSING & PARTNERE Godkendte revisorer Roskildevej 12 A 3400 Hillerød	

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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. maj 2023

Direktion

Ole Rex Nielsen
direktør

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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 2022 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. maj 2023

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

Torben Fritzbøger
Registreret revisor
MNE-nr. mne2720

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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 2022 udviser et underskud på kr. 991.641, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på kr. 23.588.213.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rex Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022 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 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.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsomkostninger
Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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 fratrukket 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 posteringer 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.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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. 31.000 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.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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 nettorealisationsværdi.

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.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Bruttofortjeneste		**1.040.210**	**1.764.966**
Personaleomkostninger	1	-563.385	-268.632
Resultat før af- og nedskrivninger		**476.825**	**1.496.334**
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-448.112	-448.889
Andre driftsomkostninger		-926.893	0
Resultat før finansielle poster		**-898.180**	**1.047.445**
Finansielle indtægter	3	974.446	718.912
Finansielle omkostninger	4	-1.395.553	-302.243
Resultat før skat		**-1.319.287**	**1.464.114**
Skat af årets resultat	5	327.646	-329.759
Årets resultat		**-991.641**	**1.134.355**
Foreslået udbytte		117.800	114.400
Ekstraordinært udbytte		0	250.000
Overført resultat		-1.109.441	769.955
		-991.641	**1.134.355**

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Balance 31. december

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Aktiver			
Erhvervede immaterielle anlægsaktiver		1.559.997	1.576.418
Immaterielle anlægsaktiver	6	**1.559.997**	**1.576.418**
Grunde og bygninger		35.024.011	37.782.595
Materielle anlægsaktiver	7	**35.024.011**	**37.782.595**
Andre tilgodehavender		883.215	0
Finansielle anlægsaktiver		**883.215**	**0**
Anlægsaktiver i alt		**37.467.223**	**39.359.013**
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.127	75.020
Selskabsskat		118.562	0
Tilgodehavende moms og afgifter		35.683	0
Tilgodehavender		**174.372**	**75.020**
Værdipapirer		5.359.159	4.410.455
Værdipapirer		**5.359.159**	**4.410.455**
Likvide beholdninger		**434.471**	**688.954**
Omsætningsaktiver i alt		**5.968.002**	**5.174.429**
Aktiver i alt		**43.435.225**	**44.533.442**

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Balance 31. december

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for opskrivninger		7.924.744	8.128.740
Overført resultat		15.420.669	16.326.114
Foreslået udbytte for regnskabsåret		117.800	114.400
Egenkapital	8	**23.588.213**	**24.694.254**
Hensættelse til udskudt skat		3.344.193	3.759.946
Hensatte forpligtelser i alt		**3.344.193**	**3.759.946**
Gæld til realkreditinstitutter		14.105.440	13.610.667
Langfristede gældsforpligtelser	9	**14.105.440**	**13.610.667**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	9	698.436	898.898
Kreditinstitutter		510	510
Leverandører af varer og tjenesteydelser		127.334	137.597
Anden gæld		1.571.099	1.431.570
Kortfristede gældsforpligtelser		**2.397.379**	**2.468.575**
Gældsforpligtelser i alt		**16.502.819**	**16.079.242**
Passiver i alt		**43.435.225**	**44.533.442**

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Noter

		2022	2021
		kr.	kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	531.920	241.384
	Andre omkostninger til social sikring	568	302
	Andre personaleomkostninger	30.897	26.946
		563.385	**268.632**
	Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1

2 Oplysning om dagsværdi

Dagsværdi af børsnoterede aktier ultimo udgør kr. 5.359.159. Indeværende års ændringer i dagsværdien er indregnet i resultatopgørelsen et urealiseret tab:
Urealiseret kurstab udgør kr. 885.264.

3	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	974.446	718.912
		974.446	**718.912**
4	**Finansielle omkostninger**		
	Andre finansielle omkostninger	1.395.553	302.243
		1.395.553	**302.243**

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Noter

		2022	2021
		kr.	kr.
5	**Skat af årets resultat**		
	Årets aktuelle skat	88.198	359.346
	Årets udskudte skat	-415.753	-27.855
	Regulering af skat vedrørende tidligere år	-91	-1.732
		-327.646	**329.759**

6 Immaterielle anlægsaktiver

	Erhvervede immaterielle anlægsaktiver
Kostpris 1. januar 2022	1.642.102
Kostpris 31. december 2022	1.642.102
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	65.684
Årets afskrivninger	16.421
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	82.105
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**1.559.997**

7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	30.105.007
Afgang i årets løb	-3.960.000
Kostpris 31. december 2022	26.145.007
Opskrivninger 1. januar 2022	11.086.661
Årets tilbageførsler af tidligere års nedskrivning	1.347.118
Opskrivninger 31. december 2022	12.433.779

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Noter

	Grunde og bygninger
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	3.409.073
Årets afskrivninger	431.691
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-285.989
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	3.554.775
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	**35.024.011**

		2022	2021
		kr.	kr.
8	**Reserve for opskrivninger**		
	Reserve for opskrivninger primo	8.128.740	8.301.692
	Opløsning af tidligere års opskrivning	-203.996	-172.952
		7.924.744	**8.128.740**

9 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2022	Gæld 31. december 2022	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	14.509.565	14.803.876	698.436	11.197.826
	14.509.565	**14.803.876**	**698.436**	**11.197.826**

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

Noter

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 9.304.000 i Stengade 30A, 3000 Helsingør til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 4.246.665. Herudover er der til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter m.fl. udstedt ejerpantebreve på i alt kr. 2.547.000.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 3.345.000 i Stengade 28A, 3000 Helsingør til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 2.530.811.

Udstedt realkreditpantebreve på i alt kr. 9.590.000 i Slotsgade 12, 3400 Hillerød til sikkerhed for lån hos realkreditinstitutter på i alt kr. 8.026.398.

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, 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
2023-06-18 13:45:38 UTC

Torben Fritzbøger
Registreret revisor
Serienummer: 8ac9753d-3ee8-47df-aa88-f991f6125ec0
IP: 62.198.xxx.xxx
2023-06-18 19:17:44 UTC

Ole Rex Nielsen
Dirigent
Serienummer: f87b1e6f-01de-4a68-b4cc-a7efa160fdb0
IP: 93.164.xxx.xxx
2023-06-19 10:04:33 UTC

Penneo dokumentnøgle: 1S4LK-DHCAY-SI55C-OCPPP-S64EO-UL5MB

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 s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**