

# REX EJENDOMME ApS

Rødkildevej 45, 3250 Gilleleje  
CVR-nr. 30 61 73 39

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 15.04.25

Ole Rex Nielsen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 19

---

---

**Selskabet**

---

REX EJENDOMME ApS  
Rødkildevej 45  
3250 Gilleleje  
Hjemsted: Gribskov  
CVR-nr.: 30 61 73 39  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

Ole Rex Nielsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Godkendt Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 for REX EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.24 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gilleleje, den 15. april 2025

**Direktionen**

Ole Rex Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### Til den daglige ledelse i REX EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for REX EJENDOMME ApS for regnskabsåret 01.01.24 - 31.12.24 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder oplysning om anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 15. april 2025

#### **Beierholm**

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Martin Bækgaard

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne51087

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme til erhverv og beboelse.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.24 - 31.12.24 udviser et resultat på DKK -1.196.941 mod DKK -2.599.687 for tiden 01.01.23 - 31.12.23. Balancen viser en egenkapital på DKK 20.267.994.

Ledelsen finder årets resultat mindre tilfredsstillende.

Note	2024 DKK	2023 DKK
	<b>1.161.969</b>	<b>1.400.815</b>
1 Personaleomkostninger	-332.290	-217.837
	<b>829.679</b>	<b>1.182.978</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver	-16.421	-16.421
	<b>813.258</b>	<b>1.166.557</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.747.828	-3.687.192
	<b>-934.570</b>	<b>-2.520.635</b>
Finansielle indtægter	525.571	680.509
Finansielle omkostninger	-496.744	-574.125
	<b>-905.743</b>	<b>-2.414.251</b>
Skat af årets resultat	-291.198	-185.436
	<b>-1.196.941</b>	<b>-2.599.687</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
Overført resultat	-1.196.941	-2.721.687
	<b>-1.196.941</b>	<b>-2.599.687</b>

	31.12.24 DKK	31.12.23 DKK
<b>AKTIVER</b>		
Note		
Erhvervede rettigheder	1.527.155	1.543.576
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>1.527.155</b>	<b>1.543.576</b>
Investeringsejendomme	31.353.045	31.336.818
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>31.353.045</b>	<b>31.336.818</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	55.000	0
Andre tilgodehavender	831.914	862.978
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>886.914</b>	<b>862.978</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>33.767.114</b>	<b>33.743.372</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	73.898	4.620
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	8.931	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	52.114
Andre tilgodehavender	0	3.095
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>82.829</b>	<b>59.829</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	3.186.934	4.829.851
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>3.186.934</b>	<b>4.829.851</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.039.453</b>	<b>888.531</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.309.216</b>	<b>5.778.211</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>39.076.330</b>	<b>39.521.583</b>

		31.12.24	31.12.23
		DKK	DKK
<b>PASSIVER</b>			
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	20.142.994	21.339.935
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	122.000
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>20.267.994</b>	<b>21.586.935</b>
	Hensættelser til udskudt skat	2.741.461	2.585.345
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>2.741.461</b>	<b>2.585.345</b>
2	Gæld til realkreditinstitutter	12.680.880	13.395.885
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>12.680.880</b>	<b>13.395.885</b>
2	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	715.000	709.554
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	2.530	473
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.035.908	68.475
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	469.707	452.667
	Deposita	759.003	556.306
	Selskabsskat	22.348	0
	Anden gæld	381.499	165.943
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.385.995</b>	<b>1.953.418</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>16.066.875</b>	<b>15.349.303</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>39.076.330</b>	<b>39.521.583</b>

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivning er	Overført resultat	Forslag til udbytte for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23				
Saldo pr. 01.01.23	125.000	7.924.744	15.420.668	117.800
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	-7.924.744	8.640.954	0
Korrigeret saldo pr. 01.01.23	125.000	0	24.061.622	117.800
Betalt udbytte	0	0	0	-117.800
Forslag til resultatdisponering	0	0	-2.721.687	122.000
Saldo pr. 31.12.23	125.000	0	21.339.935	122.000
Egenkapitalopgørelse for 01.01.24 - 31.12.24				
Saldo pr. 01.01.24	125.000	0	21.339.935	122.000
Betalt udbytte	0	0	0	-122.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	-1.196.941	0
Saldo pr. 31.12.24	125.000	0	20.142.994	0

	2024	2023
	DKK	DKK

### 1. Personaleomkostninger

Lønninger	332.000	216.911
Andre omkostninger til social sikring	290	926
I alt	332.290	217.837

Gennemsnitligt antal beskæftigede i året	1	1
--	---	---

### 2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.24	Gæld i alt 31.12.23
Gæld til realkreditinstitutter	715.000	9.820.882	13.395.880	14.105.439
I alt	715.000	9.820.882	13.395.880	14.105.439

### 3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Børsnoterede værdipapirer og kapitalandele
Dagsværdi pr. 31.12.24	31.353.045	3.186.934
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-1.747.830	38.280

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i den årlige lejeindtægt fratrukket anslået årlige omkostninger. Denne nominalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent.

Ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene er anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i niveauet 5,50-6,75%.

Investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi før opskrivninger udgør t.DKK 26.145 på balancedagen.

Forudsætninger ved opgørelsen af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastsat til 0% af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør 14% af lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostningerne udgør 11% af lejeindtægterne.

Administrationsomkostningerne udgør 2% af lejeindtægterne.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændring i gennemsnitlig afkastkrav med +/- 0,5% har følgende effekt:

+0,5% giver en dagsværdi på t.DKK 28.926, hvilket er en ændring i dagsværdien på t.DKK - 2.427.

-0,5% giver en dagsværdi på t.DKK 34.226, hvilket er en ændring i dagsværdien på t.DKK 2.873.

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter forholdsmæssigt for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af den ultimative modervirksomhed. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 13.396 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 31.353

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

#### *Måling af investeringsejendomme til dagsværdi via resultatopgørelsen*

Investeringsejendomme er hidtil målt til dagsværdi med opskrivninger over egenkapitalen. Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi med indregning af værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ændringen skyldes en lovændring, som ikke længere giver mulighed for at indregne til dagsværdi med opskrivninger over egenkapitalen. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2024 med t.DKK 1.368 som følge af en negativ dagsværdiregulering. Ændringen har påvirket egenkapitalen med t.DKK 0.

Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2023 med t.DKK 3.255 som følge af en negativ dagsværdiregulering. Ændringen har påvirket egenkapitalen med t.DKK 0.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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.

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration og lokaler.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Erhvervede rettigheder	50	50

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Afskrivningsgrundlaget er aktivets kostpris fratrukket forventet restværdi ved afsluttet brugstid. Afskrivningsgrundlaget reduceres endvidere med eventuelle nedskrivninger. Brugstiden og restværdien fastsættes, når aktivet er klar til brug, og revurderes årligt.

Nedskrivninger af immaterielle anlægsaktiver foretages efter anvendt regnskabspraksis omtalt i afsnittet "Nedskrivning af anlægsaktiver".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, gevinster og tab på andre værdipapirer og kapitalandele m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Immaterielle anlægsaktiver

#### *Erhvervede rettigheder*

Erhvervede rettigheder måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Erhvervede rettigheder afskrives lineært baseret på brugstider, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Gevinster eller tab ved afhændelse af immaterielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Materielle anlægsaktiver

#### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Andre værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele, der ikke er klassificeret som tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder eller kapitalinteresser, og som ikke handles på et aktivt marked, måles i balancen til kostpris. Andre kapitalandele klassificeret som omsætningsaktiver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.