

FLEX INVEST EJENDOMME A/S

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/02/2013

Jan Nielsen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

| | |
|------------------------------|---|
| Virksomhedsoplysninger | 3 |
|------------------------------|---|

Påtegninger

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsespåtegning | 4 |
|-------------------------|---|

Erklæringer

| | |
|---|---|
| Den uafhængige revisors erklæringer | 5 |
|---|---|

Ledelsesberetning

| | |
|-------------------------|---|
| Ledelsesberetning | 7 |
|-------------------------|---|

Årsregnskab

| | |
|--------------------------------|----|
| Anvendt regnskabspraksis | 8 |
| Resultatopgørelse | 12 |
| Balance | 13 |
| Noter | 15 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FLEX INVEST EJENDOMME A/S

Vestre Strandalle 82

8240 Risskov

e-mailadresse: jvn@flexinvest.net

CVR-nr: 27626858

Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

Bryggervej 28

8240 Risskov

CVR-nr: 16170445

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 for Flex Invest Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 08/02/2013

Direktion

Jan Vestergaard Nielsen

Bestyrelse

Jan Vestergaard Nielsen

Lone Nielsen

Morten Højer Simonsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Flex Invest Ejendomme A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Flex Invest Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 – 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Risskov, 08/02/2013

John Ry
Registreret revisor
REVISION AARHUS Godkendt Revisionsaktieselskab

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomshandel.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i indeværende regnskabsår haft et resultat på kr. 810.153.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for klasse C:

- Ledelsesberetning indgår i årsrapporten
- Anlægsnote indgår i årsrapporten

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Bruttoresultat

Bruttoresultat omfatter nettoomsætningen med fradrag af årets forbrug af handelsvarer samt andre eksterne omkostninger til salg og administration.

Nettoomsætningen omfatter salg af varer og tjenesteydelser og indregnes i resultatopgørelsen hhv. ved aftalens indgåelse og på faktureringsstidspunktet.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld

Værdireguleringer på investeringsejendomme omfatter årets værdireguleringer på investeringsejendomme, tilbageførsel af tidligere års værdireguleringer på solgte investeringsejendomme, fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme samt kursregulering af prioritetsgæld.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter.

Skat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Dattervirksomheden er sambeskattet med modervirksomheden. Modervirksomheden fungerer som administrationselskab for sambeskatningen.

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 underskud.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger, som direkte er tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar - 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivningen vises særskilt i anlægsnoten samt indregnes i resultatopgørelsen.

Småanskaffelser med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme indregnes ved anskaffelsen til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet markedsværdi, som antages at svare til dagsværdien.

Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke lineære afskrivninger over investeringsejendommens brugstider.

Værdireguleringer, både op- og nedskrivninger, indregnes i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af investeringsejendomme indregnes på afhændelsestidspunktet i resultatopgørelsen. Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter, kassebeholdninger m.v.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdien.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter udskudt skat.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|------------------|-----------------|
| Bruttoresultat | | 877.190 | -124.448 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -9.838 | -8.548 |
| Andre driftsomkostninger | | 941.294 | 1.021.254 |
| Resultat af ordinær primær drift | | 1.808.646 | 888.258 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | -319.489 | 0 |
| Andre finansielle indtægter | | 0 | 1.351 |
| Andre finansielle omkostninger | | -397.264 | -966.443 |
| Ordinært resultat før skat | | 1.091.893 | -76.834 |
| Skat af årets resultat | 1 | -281.740 | 17.595 |
| Årets resultat | | 810.153 | -59.239 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode | | -239.617 | 0 |
| Overført resultat | | 1.049.770 | -59.239 |
| I alt | | 810.153 | -59.239 |

Balance 31. december 2012

Aktiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | 16.464.474 | 14.871.613 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 9.838 |
| Indretning af lejede lokaler | | 33.000 | 33.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 2 | 16.497.474 | 14.914.451 |
| Anlægsaktiver i alt | | 16.497.474 | 14.914.451 |
| Andre tilgodehavender | | 52.852 | 84.611 |
| Tilgodehavender i alt | | 52.852 | 84.611 |
| Likvide beholdninger | | 0 | 7.229 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 52.852 | 91.840 |
| AKTIVER I ALT | | 16.550.326 | 15.006.291 |

Balance 31. december 2012

Passiver

| | Note | 2012 kr. | 2011 kr. |
|---|----------|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital) | | 500.000 | 500.000 |
| Andre reserver | | 1.943.550 | 2.183.167 |
| Overført resultat | | -1.023.507 | -2.073.277 |
| Egenkapital i alt | 3 | 1.420.043 | 609.890 |
| Hensættelse til udskudt skat | | 613.130 | 690.950 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | 613.130 | 690.950 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 8.539.000 | 8.539.000 |
| Anden gæld | | 392.876 | 376.264 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 4 | 8.931.876 | 8.915.264 |
| Gæld til banker | | 3.899.111 | 2.495.680 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 12.000 |
| Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder | | 1.258.560 | 2.180.842 |
| Gældsforpligtelser til associerede virksomheder | | 187.000 | 0 |
| Anden gæld | | 225.606 | 101.665 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | | 5.585.277 | 4.790.187 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 14.517.153 | 13.705.451 |
| PASSIVER I ALT | | 16.550.326 | 15.006.291 |

Noter

1. Skat af årets resultat

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Skat af årets skattepligtige indkomst | 359.560 | -4.345 |
| Regulering af udskudt skat | -77.820 | -13.250 |
| I alt | 281.740 | -17.595 |

2. Materielle anlægsaktiver i alt

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|--|-------------------|-------------------|
| Investeringsejendomme | | |
| Kostpris, primo | 11.960.724 | 11.907.552 |
| Tilgang i årets løb | 1.912.350 | 53.172 |
| Kostpris, ultimo | 13.873.074 | 11.960.724 |
| Opskrivninger, primo | 2.910.889 | 2.910.889 |
| Årets opskrivninger | 580.511 | 0 |
| Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger | -900.000 | 0 |
| Opløsninger, ultimo | 2.591.400 | 2.910.889 |
| Bogført værdi, ultimo | 16.464.474 | 14.871.613 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris, primo | 42.742 | 42.742 |
| Kostpris, ultimo | 42.742 | 42.742 |
| Af- og nedskrivning, primo | -32.904 | -24.356 |
| Årets afskrivninger | -9.838 | 0 |
| Af- og nedskrivning, ultimo | -42.742 | -8.548 |
| | 0 | -32.904 |
| Bogført værdi, ultimo | 0 | 9.838 |
| Kunst | | |
| Kostpris, primo | 33.000 | 33.000 |
| Kostpris, ultimo | 33.000 | 33.000 |
| Bogført værdi, ultimo | 33.000 | 33.000 |
| I alt | 16.497.4 | 14.914.451 |

3. Egenkapital i alt

| | 2011/12 kr. | 2010/11 kr. |
|---|-------------------|-------------------|
| Virksomhedskapital, primo | 500.000 | 500.000 |
| Virksomhedskapital, ultimo | 500.000 | 500.000 |
| Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver, primo | 2.183.167 | 2.183.167 |
| Årets ændring for dagsværdi investeringsaktiver | -239.617 | 0 |
| Andre reserver, ultimo | 1.943.550 | 2.183.167 |
| Overført overskud eller underskud, primo | -2.073.277 | -2.014.038 |
| Årets overførte resultat | 1.049.770 | -59.239 |
| Overført overskud eller underskud, ultimo | -1.023.507 | -2.073.277 |
| I alt | 1.420.043 | 609.890 |

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

| | Restgæld efter år 5 kr. | Afdrag næste år kr. | Restgæld ultimo kr. | kr. |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 8.233.964 | 46.876 | 8.539.000 | 8.539.000 |
| Anden gæld | 392.876 | 0 | 392.876 | 376.264 |
| I alt | 8.626.840 | 46.876 | 8.931.876 | 8.915.264 |

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 8.539, er der givet pant i investerings-
ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2012 udgør tkr. 13.964.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 4.450, der giver pant i investeringsejendomme.
Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for banengagement.

7. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Følgende aktionærer er noteret i selskabets aktiefortegnelse, som ejende over 5% af aktiekapitalen:

Holdingselskabet SN ApS

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring.

Årsrapporten er modtaget den 18. feb 2013.