

# **FLEX INVEST EJENDOMME A/S**

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/02/2014**

---

**Jan Vestergaard 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

<b>Virksomheden</b>	FLEX INVEST EJENDOMME A/S Vestre Strandalle 82 8240 Risskov  e-mailadresse: jvn@flexinvest.net  CVR-nr: 27626858 Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013
<b>Revisor</b>	REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB Bryggervej 28 8240 Risskov CVR-nr: 16170445

# Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 10/02/2014

## Direktion

Jan Vestergaard Nielsen

## Bestyrelse

Jan Vestergaard Nielsen

Helle Vestergaard Nielsen

Lone Nielsen

# 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 01. januar 2013 – 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01. januar 2013 – 31. december 2013 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, 10/02/2014

John Ry

Registreret revisor

REVISION AARHUS GODKENDT REVISIONSAKTIESELSKAB

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet er ejendomshandel.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

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.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Selskabet har herudover valgt at følge nedenstående regler for regnskabsklasse 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, autodrift, administration m.v.

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

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

## 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, gebyrer, kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

## Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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 bevægelser direkte på egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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.

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

### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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 anskaffessummen som en forbedring. Udgifter, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under driftsomkostninger på investeringsejendomme.

Investeringsejendomme 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 til amortiseret kostpris.

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

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter m.v.

### **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 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 beskattingsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

### **Gældsforpligtelser**

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>2.084.944</b>	<b>1.818.484</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver ....		-455.000	-9.838
Andre driftsomkostninger .....		610.431	-319.489
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>2.240.375</b>	<b>1.489.157</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		34.500	0
Andre finansielle indtægter .....		293	0
Andre finansielle omkostninger .....		-363.756	-397.264
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.911.412</b>	<b>1.091.893</b>
Skat af årets resultat .....	<b>1</b>	-502.895	-281.740
<b>Årets resultat</b> .....		<b>1.408.517</b>	<b>810.153</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		457.823	-239.617
Overført resultat .....		950.694	1.049.770
<b>I alt</b> .....		<b>1.408.517</b>	<b>810.153</b>

# Balance 31. december 2013

## Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme .....		10.000.000	16.464.474
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		33.000	33.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>10.033.000</b>	<b>16.497.474</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>10.033.000</b>	<b>16.497.474</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		0	52.852
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		494.092	0
Periodeafgrænsningsposter .....		68.000	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>562.092</b>	<b>52.852</b>
Likvide beholdninger .....		497.251	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.059.343</b>	<b>52.852</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>		<b>11.092.343</b>	<b>16.550.326</b>

# Balance 31. december 2013

## Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Andre reserver .....		2.401.373	1.943.550
Overført resultat .....		-72.813	-1.023.507
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>2.828.560</b>	<b>1.420.043</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		672.750	613.130
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>672.750</b>	<b>613.130</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.561.016	8.539.000
Kreditinstitutter i øvrigt .....		1.676.358	0
Anden gæld .....		229.461	392.876
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>7.466.835</b>	<b>8.931.876</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		67.600	0
Gæld til banker .....		0	3.899.111
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		19.756	15.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	1.258.560
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder .....		0	187.000
Anden gæld .....		36.842	225.606
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>124.198</b>	<b>5.585.277</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.591.033</b>	<b>14.517.153</b>
<b>PASSIVER I ALT .....</b>		<b>11.092.343</b>	<b>16.550.326</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2013 kr.	2012 kr.
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-443.275	-359.560
Årets regulering af udskudt skat	-59.620	77.820
<b>I alt</b>	<b>-502.895</b>	<b>-281.740</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Investeringsejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	13.873.074	75.742
Tilgang	2.118.971	1.005.000
Afgang	-9.193.876	-1.005.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.798.169</b>	<b>75.742</b>
Opskrivninger primo	2.591.400	0
Årets opskrivning	610.431	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>3.201.831</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	0	-42.742
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>0</b>	<b>-42.742</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10.000.000</b>	<b>33.000</b>

## 3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	1.943.550	-1.023.507	1.420.043
Årets resultat	0	457.823	950.694	1.408.517
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>2.401.373</b>	<b>-72.813</b>	<b>2.828.560</b>

#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Ultimo kr.</b>	<b>Primo kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	5.178.000	67.600	5.561.016	8.539.000
Kreditinstitutter	0	0	1.676.358	0
Anden gæld	0	0	229.461	392.876
<b>I alt</b>	<b>5.178.000</b>	<b>67.600</b>	<b>7.466.835</b>	<b>8.931.876</b>

#### 5. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen.

#### 6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter tkr. 5.561, er der givet pant i inveteringsejendomme. Den regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2013 udgør tkr. 10.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt tkr. 3.350, der giver pant i investeringsejendomme. Ejerpantebrevene er deponeret for bankengagement.

#### 7. Oplysning om ejerskab

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af registreret kapital:

Holdingselskabet SN ApS