

**Flex Invest Ejendomme A/S**

**Vestre Strandallé 82, 8240 Risskov**

---

**Årsrapport for**

**2014**

---

**CVR-nr. 27 62 68 58**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. februar 2015.



---

**Jan Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Flex Invest Ejendomme A/S.

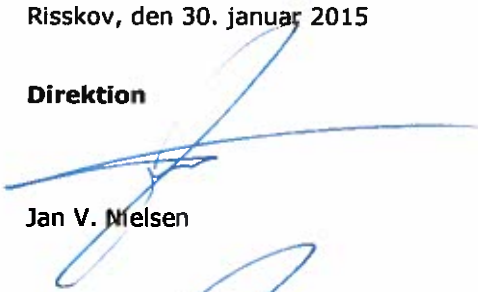
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

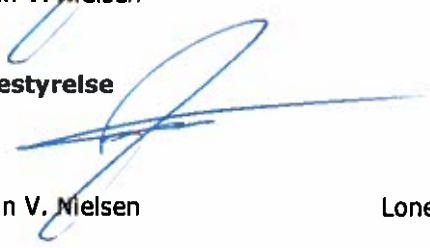
Risskov, den 30. januar 2015

**Direktion**



Jan V. Nielsen

**Bestyrelse**



Jan V. Nielsen

Lone Nielsen

Helle V. Nielsen

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejeren i Flex Invest Ejendomme A/S**

Vi har revideret årsregnskabet for Flex Invest Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 30. januar 2015

### **Martinsen Aarhus**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab



**Søren Anthon Pedersen**  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Flex Invest Ejendomme A/S Vestre Strandallé 82 8240 Risskov
	CVR-nr.: 27 62 68 58
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Jan V. Nielsen Lone Nielsen Helle V. Nielsen
<b>Direktion</b>	Jan V. Nielsen
<b>Revision</b>	Martinsen Aarhus, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	Holdingselskabet SN ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Flex Invest Ejendomme A/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### 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, 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning, varekøb samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varme-regnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede 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 (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte 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:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende 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 måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter indestående i pengeinstitutter..

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Flex Invest Ejendomme A/S solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>546.984</b>	<b>2.084.944</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.198.369	610.431
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-455.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>-651.385</b>	<b>2.240.375</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.700	34.500
Andre finansielle indtægter	0	293
2 Øvrige finansielle omkostninger	-158.741	-363.756
<b>Resultat før skat</b>	<b>-787.426</b>	<b>1.911.412</b>
3 Skat af årets resultat	273.750	-502.895
<b>Årets resultat</b>	<b>-513.676</b>	<b>1.408.517</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	1.408.517
Disponeret fra overført resultat	-513.676	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-513.676</b>	<b>1.408.517</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	33.000
5 Investeringsejendomme	6.400.000	10.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.400.000</u>	<u>10.033.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>6.400.000</u></b>	<b><u>10.033.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	662.165	494.092
Andre tilgodehavender	2.584	0
Periodeafgrænsningsposter	6.001	68.000
Tilgodehavender i alt	<u>670.750</u>	<u>562.092</u>
Likvide beholdninger	<u>7.108</u>	<u>497.251</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>677.858</u></b>	<b><u>1.059.343</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.077.858</u></b>	<b><u>11.092.343</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2014</u>	<u>2013</u>
<u>Note</u>			
<b>Egenkapital</b>			
6	Virksomhedskapital	500.000	500.000
7	Overført resultat	1.814.884	2.328.560
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.314.884</u></b>	<b><u>2.828.560</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	399.000	672.750
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>399.000</u></b>	<b><u>672.750</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.112.325	5.561.016
	Kreditinstitutter i øvrigt	0	1.676.357
	Deposita	176.603	229.461
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.288.928</u>	<u>7.466.834</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	52.987	67.600
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	19.756
	Anden gæld	7.059	36.843
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>75.046</u>	<u>124.199</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>4.363.974</u></b>	<b><u>7.591.033</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.077.858</u></b>	<b><u>11.092.343</u></b>

**9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****10 Eventualposter**

**Noter**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
<b>1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter</b>		
Selskabets hovedaktivitet er handel med og udlejning af investeringsejendomme.		
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre rentekomkostninger	158.741	363.756
	<u>158.741</u>	<u>363.756</u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	443.275
Årets regulering af udskudt skat	-273.750	59.620
	<u>-273.750</u>	<u>502.895</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>
Kostpris primo		75.742
Afgang		-75.742
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>0</u>
Af- og nedskrivninger primo		42.742
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		-42.742
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>0</u>

## Noter

	31/12 2014	31/12 2013
<b>5. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	6.798.169	13.873.074
Tilgang i årets løb	231.487	2.118.971
Afgang i årets løb	-2.633.118	-9.193.876
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.396.538</b>	<b>6.798.169</b>
Regulering til dagsværdi primo	3.201.831	2.591.400
Årets regulering til dagsværdi	-117.328	610.431
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	-1.081.041	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>2.003.462</b>	<b>3.201.831</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>6.400.000</b>	<b>10.000.000</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatserne fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 492 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.315 t.kr. til 1.545 t.kr.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
6,5	5.908.000	6.400.000	-492.000
5,5	6.982.000	6.400.000	582.000

**Noter**

	<u>31/12 2014</u>	<u>31/12 2013</u>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>

Aktiekapitalen består af 500 aktier a 1.000 kr. og multipla heraf. Kapitalen er ikke opdelt i klasser.

<b>7. Overført resultat</b>		
Overført resultat primo	2.328.560	-1.023.507
Årets overførte overskud eller underskud	-513.676	950.694
Overført fra andre reserver	<u>0</u>	<u>2.401.373</u>
	<b><u>1.814.884</u></b>	<b><u>2.328.560</u></b>

**8. Gældsforpligtelser**

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2014</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2013</u>
Gæld til realkreditinstitutter	52.987	3.898.121	4.165.311	5.628.616
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1.676.357
Deposita	<u>0</u>	<u>176.603</u>	<u>176.603</u>	<u>229.461</u>
	<b><u>52.987</u></b>	<b><u>4.074.724</u></b>	<b><u>4.341.914</u></b>	<b><u>7.534.434</u></b>

**9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.165 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 6.400 t.kr.

**10. Eventualposter****Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Holdingselskabet SN ApS som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2014 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

## Noter

---

### 10. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.