

# **DURATEX A/S**

Fårtoftvej 224 A  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2017**

**Børge Hove  
Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	7
-------------------------	---

Balance .....	8
---------------	---

Noter .....	10
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

DURATEX A/S

Fårtoftvej 224 A

7700 Thisted

Telefonnummer: 28728292

e-mailadresse: hove@bhove.dk

CVR-nr: 11738710

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016 for Duratex A/S.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelsen og direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2016.

Selskabet opfylder betingelserne for fritagelse for revisionspligten og har fravalgt revision.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 28/02/2017

## Direktion

Børge Hove

## Bestyrelse

Børge Hove

Susanne Mark Hove

Marianne Ladefoged Hove

# Anvendt regnskabspraksis

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

Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af lokaler indregnes i resultatopgørelsen, excl. moms.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske tilknyttede virksomheder, hvorfor selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til en skønnet markedsværdi. Værdiansættelsen sker med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor de forventede fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Tilbagediskonteringsfaktorerne fremsættes individuelt for hver ejendom.

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 diverse eksterne udgifter.

Den værdiforringelse, der finder sted efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende værdiansættelse til markedsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Positive værdireguleringer af investeringsejendom men med fradrag af udskudt skat henføres via resultatdisponeringen til reserve for dagsværdi på investeringsaktiver under egenkapitalen.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder måles i balancen til anskaffelsessummer.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under kortfristet gæld.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst med tillæg af endnu ikke betalt skat af tidligere års skattepligtige indkomster incl. finansieringstillæg og fradrag af betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris, svarende til nominel værdi.

#### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>756.533</b>	<b>300.148</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>756.533</b>	<b>300.148</b>
Andre finansielle indtægter .....		440.006	755.511
Øvrige finansielle omkostninger .....		-154.611	-137.390
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.041.928</b>	<b>918.269</b>
Skat af årets resultat .....	1	-227.024	-25.247
<b>Årets resultat</b> .....		<b>814.904</b>	<b>893.022</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		814.904	893.022
<b>I alt</b> .....		<b>814.904</b>	<b>893.022</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		38.539.301	25.247.475
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>38.539.301</b>	<b>25.247.475</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>38.539.301</b>	<b>25.247.475</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		14.431.506	21.885.800
Andre tilgodehavender .....		1.619.332	270.285
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.050.838</b>	<b>22.156.085</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.050.838</b>	<b>22.156.085</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>54.590.139</b>	<b>47.403.560</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.100.000	1.100.000
Overført resultat .....		32.764.030	31.949.126
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>33.864.030</b>	<b>33.049.126</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.183.379	955.256
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.183.379</b>	<b>955.256</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.191.837	6.725.679
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>6.191.837</b>	<b>6.725.679</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		535.730	533.056
Gæld til banker .....		5.989.336	4.249.949
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	1.563.723
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		6.825.827	326.771
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.350.893</b>	<b>6.673.499</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>19.542.730</b>	<b>13.399.178</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>54.590.139</b>	<b>47.403.560</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	-1099	-19495
Ændring af udskudt skat	228123	44742
Regulering vedrørende tidligere år		
	<u>227024</u>	<u>25247</u>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt</b>	<b>Afdrag næste</b>	<b>Langfristet</b>	<b>Restgæld</b>
	<b>ultimo</b>	<b>år</b>	<b>andel</b>	<b>efter 5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Prioritetsgæld	6727567	535730	6191837	4045217
	<u>6727567</u>	<u>535730</u>	<u>6191837</u>	<u>4045217</u>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Virksomhedens hovedaktiviteter er som anlægningsinvestering at eje og erhverve ejendomme til projektudvikling og udlejning samt deltage i andre virksomheder.

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Hove Group A/S og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat fra og med indkomståret 2013 samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter, som forfalder til betaling den 1. juli 2012 eller senere.