

# **DURATEX A/S**

Fårtoftvej 224A  
7700 Thisted

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

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

**31/05/2018**

---

**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 224A

7700 Thisted

Telefonnummer: 28728292

e-mailadresse: hove@bhove.dk

CVR-nr: 11738710

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 31/05/2018

## Direktion

Børge Hove

## Bestyrelse

Børge Hove

Susanne Mark Ladefoged Hove

Marianne Ladefoged Hove

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Bestyrelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for det kommende år for opfyldt.

# 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.

### 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 nettorealisation sværdi.

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. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>838.474</b>	<b>756.533</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>838.474</b>	<b>756.533</b>
Andre finansielle indtægter .....		567.847	440.006
Øvrige finansielle omkostninger .....		-343.152	-154.611
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>1.063.169</b>	<b>1.041.928</b>
Skat af årets resultat .....	1	-231.697	-227.024
<b>Årets resultat</b> .....		<b>831.472</b>	<b>814.904</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		831.472	814.904
<b>I alt</b> .....		<b>831.472</b>	<b>814.904</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		42.361.439	38.539.301
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.361.439</b>	<b>38.539.301</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>42.361.439</b>	<b>38.539.301</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		12.655.240	14.431.506
Andre tilgodehavender .....		4.035.066	1.619.332
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>16.690.306</b>	<b>16.050.838</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>16.690.306</b>	<b>16.050.838</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>59.051.745</b>	<b>54.590.139</b>



# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.100.000	1.100.000
Overført resultat .....		33.595.502	32.764.030
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>34.695.502</b>	<b>33.864.030</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.362.977	1.183.379
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.362.977</b>	<b>1.183.379</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		5.655.313	6.191.837
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>5.655.313</b>	<b>6.191.837</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		538.420	535.730
Gæld til banker .....		15.902.211	5.989.336
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		897.322	6.825.827
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>17.337.953</b>	<b>13.350.893</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>22.993.266</b>	<b>19.542.730</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>59.051.745</b>	<b>54.590.139</b>

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	52099	-1099
Ændring af udskudt skat	179598	228123
Regulering vedrørende tidligere år		
	<u>231697</u>	<u>227024</u>

## 2. 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.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Hove Group A/S som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.