

Flexcon Byg A/S

Bryggervænget 5, 8983 Gjerlev J
CVR-nr. 18 96 07 45

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.06.16

Steen Jørgensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 15
Noter	16 - 19

Selskabet

Flexcon Byg A/S
c/o Steen Jørgensen
Bryggervænget 5
8983 Gjerlev J
Hjemsted: Randers
CVR-nr.: 18 96 07 45

Bestyrelse

Simone Skjøtt Jørgensen
Susanne Skjøtt
Steen Jørgensen

Direktion

Steen Jørgensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Flexcon Byg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gjerlev, den 17. juni 2016

Direktionen

Steen Jørgensen

Bestyrelsen

Simone Skjøtt Jørgensen

Susanne Skjøtt

Steen Jørgensen

Til kapitalejeren i Flexcon Byg A/S**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Flexcon Byg A/S for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

I strid med momsloven er der i årets løb indsendt urigtige momsangivelser til SKAT, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget efter balancedagen ved indsendelse af momsangivelse for 2. halvår 2015.

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.

Aalborg, den 17. juni 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Rytter Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i køb, salg og udlejning af ejendomme.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 21.726 mod DKK -809.582 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 7.363.930.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Særlige risici

Selskabets væsentligste forretningsmæssige risici er knyttet til udviklingen på erhvervslejemarkedet og i mindre grad udviklingen i lånerenten på prioritetsgælden idet ejendommen ikke er maksimalt belånt.

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi i balancen, og værdireguleringerne føres herved over resultatopgørelsen.

Dagsværdi af investeringsejendommen påvirkes primært af afkastkravet til ejendommen, og i mindre grad af udlejningsrisikoen, da ejendommen er centralt beliggende i Randers. Afkastkravet fastsættes af ledelsen ud fra bl.a. udviklingen i markedsforhold, renteniveau og markedet for ejendomshandler.

Ejendommen er værdiansat ud fra et afkastbehov 6,1%.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note		2015 DKK	2014 DKK
	Bruttofortjeneste	1.134.589	902.872
1	Personaleomkostninger	-276.369	-507.021
	Resultat før af- og nedskrivninger	858.220	395.851
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-9.575	-9.575
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	-191.700
	Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-61.928	-33.250
	Resultat af primær drift	786.717	161.326
	Andre finansielle indtægter	6.106	8.428
2	Andre finansielle omkostninger	-789.166	-1.124.878
	Finansielle poster i alt	-783.060	-1.116.450
	Resultat før skat	3.657	-955.124
3	Skat af årets resultat	18.069	145.542
	Årets resultat	21.726	-809.582
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	21.726	-809.582
	I alt	21.726	-809.582

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	22.974.049	22.974.049
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	57.450	67.025
4	Materielle anlægsaktiver i alt	23.031.499	23.041.074
	Anlægsaktiver i alt	23.031.499	23.041.074
	Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	0	75.899
	Varebeholdninger i alt	0	75.899
	Udskudt skatteaktiv	348.000	389.000
	Tilgodehavende selskabsskat	870	189
	Periodeafgrænsningsposter	48.556	28.624
	Tilgodehavender i alt	397.426	417.813
	Andre værdipapirer og kapitalandele	52.890	49.880
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	52.890	49.880
	Likvide beholdninger	109.832	132.376
	Omsætningsaktiver i alt	560.148	675.968
	Aktiver i alt	23.591.647	23.717.042

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	1.000.000	1.000.000
	Overført resultat	6.363.930	-50.083
5	Egenkapital i alt	7.363.930	949.917
	Gæld til realkreditinstitutter	10.276.473	10.507.889
	Kreditinstitutter i øvrigt	588.135	668.015
	Deposita	275.000	275.000
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.139.608	11.450.904
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	405.713	397.279
	Gæld til kreditinstitutter	3.528.868	3.541.167
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.172	136.219
	Gæld til tilknyttede virksomheder	183.679	6.249.339
	Anden gæld	863.795	992.217
	Periodeafgrænsningsposter	75.882	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.088.109	11.316.221
	Gældsforpligtelser i alt	16.227.717	22.767.125
	Passiver i alt	23.591.647	23.717.042

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn, gager samt øvrige personalerelaterede omkostninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8	0

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.800 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Andre materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

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

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

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Personalemkostninger

Lønninger	255.758	503.953
Andre omkostninger til social sikring	4.203	4.163
Personalemkostninger i øvrigt	16.408	-1.095
I alt	276.369	507.021

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	2.230	241.611
Øvrige finansielle omkostninger	786.936	883.267
I alt	789.166	1.124.878

3. Skatter

Årets aktuelle skat	0	-19.542
Årets udskudte skat	-18.069	-126.000
I alt	-18.069	-145.542

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 31.12.14	20.825.597	76.600
Kostpris pr. 31.12.15	20.825.597	76.600
Opskrivninger pr. 31.12.14	2.148.452	0
Opskrivninger pr. 31.12.15	2.148.452	0
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	0	9.575
Afskrivninger i året	0	9.575
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	0	19.150
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	22.974.049	57.450

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 1.387 og en afkastprocent på 6,1. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Hertil er deposita på t.DKK 275 tillagt.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	1.000.000	-50.083
Koncerntilskud	0	6.200.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	251.356
Forslag til resultatdisponering	0	21.726
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-59.069
Saldo pr. 31.12.15	1.000.000	6.363.930

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	1.000	1.000

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	295.163	7.487.193	10.571.636	10.773.673
Kreditinstitutter i øvrigt	110.550	0	698.685	799.510
Deposita	0	0	275.000	275.000
I alt	405.713	7.487.193	11.545.321	11.848.183

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 10.571 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 22.974.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.200, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 22.974. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter t.DKK 4.228.