

# Flex i Byg Holding ApS

Sønder Allé 60, 9000 Aalborg  
CVR-nr. 26 62 96 32

## Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 19.05.16

Kim Schiellerup Pedersen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 16
Noter	17 - 21

---

---

**Selskabet**

---

Flex i Byg Holding ApS  
Sønder Allé 60  
9000 Aalborg  
Telefon: 28 98 60 59  
Hjemsted: Aalborg  
CVR-nr.: 26 62 96 32

---

**Direktion**

---

Henrik Vestergaard Dich  
Kim Schiellerup Pedersen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordjyske Bank

---

**Dattervirksomheder**

---

Flex i Byg ApS, Aalborg  
Flex i Byg Holding GmbH

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for Flex i Byg Holding ApS.

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.

Aalborg, den 19. maj 2016

**Direktionen**

Henrik Vestergaard Dich

Kim Schiellerup Pedersen

## Til kapitalejerne i Flex i Byg Holding ApS

### ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Flex i Byg Holding ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hjørring, den 19. maj 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Dorthe Mikkelsen

Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i administration og udlejning af fast ejendom.

### **Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 581.936 mod DKK 223.872 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.940.017.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### **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
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>956.278</b>	<b>674.727</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger</b>	<b>956.278</b>	<b>674.727</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-86.658	-73.062
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>869.620</b>	<b>601.665</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	58.574	-8.030
1 Andre finansielle indtægter	257	593
2 Andre finansielle omkostninger	-183.856	-298.910
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-125.025</b>	<b>-306.347</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>744.595</b>	<b>295.318</b>
3 Skat af årets resultat	-162.659	-71.446
<b>Årets resultat</b>	<b>581.936</b>	<b>223.872</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	202.400	199.600
Overført resultat	379.536	24.272
<b>I alt</b>	<b>581.936</b>	<b>223.872</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	13.959.484	13.530.564
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>13.959.484</b>	<b>13.530.564</b>
5	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	225.349	166.775
	<b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>225.349</b>	<b>166.775</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.184.833</b>	<b>13.697.339</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	100.000
	Andre tilgodehavender	34.214	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>34.214</b>	<b>100.000</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>52</b>	<b>1.816</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>34.266</b>	<b>101.816</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.219.099</b>	<b>13.799.155</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for opskrivninger	1.090.073	1.090.073
	Overført resultat	724.944	345.408
<b>6</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.940.017</b>	<b>1.560.481</b>
	Hensættelser til udskudt skat	648.967	669.154
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>648.967</b>	<b>669.154</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	9.958.542	10.298.708
	Anden gæld	308.750	312.675
<b>7</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>10.267.292</b>	<b>10.611.383</b>
<b>7</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	407.095	387.448
	Gæld til kreditinstitutter	196.894	1.349
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	2.388
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	158.470	77.308
	Gæld til tilknyttede virksomheder	94.572	220.253
	Selskabsskat	140.846	56.191
	Anden gæld	162.546	13.600
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	202.400	199.600
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.362.823</b>	<b>958.137</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.630.115</b>	<b>11.569.520</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>14.219.099</b>	<b>13.799.155</b>

8 Eventualforpligtelser

9 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser for regnskabsklasse C mellem.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 valgt at undlade at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

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.

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.

## VALUTA

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsrapport indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger. Anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er erhvervet i fremmed valuta, omregnes til historiske valutakurser.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter vedrørende tjenesteydelser indregnes i takt med levering af tjenesteydelserne. Nettoomsætningen måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter.

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

### 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
Bygninger	20 - 40	75

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 finansiel omkostning henholdsvis finansiel 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. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris, dog for grunde og bygninger med tillæg af opskrivninger til dagsværdi med indregning i reserve for opskrivninger under egenkapitalen, og med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere. Opskrivninger sker på grundlag af regnskabsmæssige, uafhængige vurderinger af dagsværdien

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 salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

### 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

## Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som gældsforpligtelse.

Reserve for opskrivninger omfatter opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Ved afhændelse af aktiverne overføres det resterende beløb fra reserve for opskrivninger til overført resultat.

Nettopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

## Aktuelle og udskudte skatter

Selskabet overtager som administrationsselskab hæftelsen for de sambeskattede virksomheders selskabsskatter overfor skattemyndighederne i takt med de sambeskattede virksomheders betaling af sambeskatningsbidrag.

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 måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.



---

	2015	2014
	DKK	DKK

---

**1. Andre finansielle indtægter**

Øvrige finansielle indtægter	257	593
------------------------------	-----	-----

---

**2. Andre finansielle omkostninger**

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	3.685	5.163
Øvrige finansielle omkostninger	180.171	293.747
I alt	183.856	298.910

---

**3. Skatter**

Årets aktuelle skat	182.846	86.191
Årets udskudte skat	-20.187	-14.745
I alt	162.659	71.446

---

**4. Materielle anlægsaktiver**

Beløb i DKK	Grunde og bygninger
Kostpris pr. 31.12.14	12.358.613
Tilgang i året	515.578
Kostpris pr. 31.12.15	12.874.191
Opskrivninger pr. 31.12.14	1.453.431
Opskrivninger pr. 31.12.15	1.453.431
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.14	281.480
Afskrivninger i året	86.658
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.15	368.138
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	13.959.484
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 31.12.15	1.398.927

31.12.15	31.12.14
DKK	DKK

## 5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris pr. 31.12.14	326.482	326.482
Kostpris pr. 31.12.15	326.482	326.482
Opskrivninger pr. 31.12.14	-1.857.486	-1.749.456
Årets resultat	58.574	-8.030
Udbytte	0	-100.000
Opskrivninger pr. 31.12.15	-1.798.912	-1.857.486
Kapitalandele med negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	1.697.779	1.697.779
Modregnet i tilgodehavender og hensatte forpligtelser	1.697.779	1.697.779
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	225.349	166.775

### Tilknyttede virksomheder

Navn	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Flex i Byg ApS, Aalborg	100%	225.349	58.574
Flex i Byg Holding GmbH	100%	-1.697.780	0

**6. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	125.000	1.090.073	321.136
Forslag til resultatdisponering	0	0	24.272
Saldo pr. 31.12.14	125.000	1.090.073	345.408

*Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15*

Saldo pr. 01.01.15	125.000	1.090.073	345.408
Forslag til resultatdisponering	0	0	379.536
Saldo pr. 31.12.15	125.000	1.090.073	724.944

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

**7. 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	407.095	8.458.595	10.365.637	10.686.156
Anden gæld	0	308.750	308.750	312.675
I alt	407.095	8.767.345	10.674.387	10.998.831

## 8. 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. Den samlede kendte skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber udgør t.DKK 162 på balancedagen, hvoraf t.DKK 141 er indregnet i balancen. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 9. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 10.366, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 13.333.

Indestående på sikringskonto, DKK 52, er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Der er afgivet tilbagetrædelseserklæring for tilgodehavende hos datterselskabet Flex i Byg Holding GmbH.