

# **FILBERT GROUP ApS**

Fabrikvej 11  
8800 Viborg

Årsrapport  
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**01/03/2019**

---

**Henning Benny Hangaard Filbert**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

FILBERT GROUP ApS  
Fabrikvej 11  
8800 Viborg

CVR-nr: 15368993  
Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

**Revisor**

REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1, 2 th  
8620 Kjellerup  
DK Danmark

CVR-nr: 30905652  
P-enhed: 1013665741

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for selskabet Filbert Group ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Jeg indstiller årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28/02/2019

**Direktion**

Henning Filbert

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i FILBERT GROUP ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FILBERT GROUP ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kjellerup, 28/02/2019

Ib Rohde , mne1246  
registreret revisor  
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET  
REVISIONSVIRKSOMHED  
CVR: 30905652

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i administration og udlejning af egne ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat betragtes som tilfredsstillende.

## Virksomhedssammenslutninger

Der er i regnskabsåret foretaget en skattefri fusion mellem søsterselskaberne Filbert Group ApS (CVR.nr. 15368993), Filbert Invest ApS (CVR.nr. 26284252) og Filbert Development ApS (CVR.nr. 32077587) med Filbert Group ApS som det fortsættende selskab.

Aktivitet og anvendt regnskabspraksis i de to ophørende selskaber er den samme som i det fortsættende selskab.

Fusionen er foretaget med tilbagevirkende kraft pr. 1/1 2018 efter sammenlægningsmetoden. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed. Resultat for 2017 er øget med 87.588 kr. og egenkapitalen er øget med 6.553.375 kr.

## Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

# Anvendt regnskabspraksis

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

## Virksomhedssammenslutninger

Der er i regnskabsåret foretaget en skattefri fusion mellem søsterselskaberne Filbert Group ApS (CVR.nr. 15368993), Filbert Invest ApS (CVR.nr. 26284252) og Filbert Development ApS (CVR.nr. 32077587) med Filbert Group ApS som det fortsættende selskab.

Aktivitet og anvendt regnskabspraksis i de to ophørende selskaber er den samme som i det fortsættende selskab.

Fusionen er foretaget med tilbagevirkende kraft pr. 1/1 2018 efter sammenlægningsmetoden. Sammenligningstal er ændret i overensstemmelse hermed. Resultat for 2017 er øget med 87.588 kr. og egenkapitalen er øget med 6.553.375 kr.

Bortset fra ovenstående er det interne regnskab aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

## RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

### Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

### Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger og låneomkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og -fradrag vedrørende selskabsskat.

### Selskabsskat og udskudt skat

I resultatopgørelsen indregnes den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i den afsatte udskudte skat.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet H.F. Viborg Holding ApS og 6 søsterselskaber, Ejendomsselskabet Skagen ApS, FILBYG ApS, Ejendomsselskabet Bjerringbro ApS, Vels Ejendomme ApS, Bolig Viborg ApS og Filbert Group Grønhøj ApS.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er omregnet til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, er omregnet til balancedagens valutakurs.



**BALANCEN****ANLÆGSAKTIVER****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver er målt til anskaffelsessum med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år (restværdi: 109.605.568 kr.)
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 – 5 år (restværdi: 0 kr.)

**Finansielle anlægsaktiver**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab.

**OMSÆTNINGSAKTIVER****Tilgodehavender**

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

**PASSIVER****Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser er indregnet ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen.

I henhold til bekendtgørelse nr. 263 af 19/4 2004 er selskabets realkreditlån, optaget før 1. januar 2002, fortsat målt til pantebrevsrestgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**Udskudt skat**

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem de regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver indregnes i balancen, såfremt det er sandsynligt, at de inden for en kortere tidsperiode vil reducere skattebetalingerne.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med udgangspunkt i lovgivningen på balancedagen vil være gældende, når den udskudte skat udløses som aktuel skat.

# Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>8.124.683</b>	<b>7.187.104</b>
Personaleomkostninger .....	1	-506.930	-657.944
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-581.377	-590.376
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>7.036.376</b>	<b>5.938.784</b>
Andre finansielle indtægter .....		20.220	5.231.268
Øvrige finansielle omkostninger .....		-3.008.808	-3.094.652
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>4.047.788</b>	<b>8.075.400</b>
Skat af årets resultat .....		-939.043	-755.982
<b>Årets resultat .....</b>		<b>3.108.745</b>	<b>7.319.418</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Ekstraordinært udbytte indregnet under egenkapitalen .....		6.000.000	0
Overført resultat .....		-2.891.255	7.319.418
<b>I alt .....</b>		<b>3.108.745</b>	<b>7.231.830</b>

# Balance 31. december 2018

## Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger .....		149.767.596	152.639.271
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		33.351	66.702
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>149.800.947</b>	<b>152.705.973</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		158.905	166.922
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>158.905</b>	<b>166.922</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>149.959.852</b>	<b>152.872.895</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		53.638	33.757
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		6.664.647	10.269.585
Andre tilgodehavender .....		21.963	103.311
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>6.740.248</b>	<b>10.406.653</b>
Likvide beholdninger .....		69	13.039
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.740.317</b>	<b>10.419.692</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>156.700.169</b>	<b>163.292.587</b>

# Balance 31. december 2018

## Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv. ....		250.000	250.000
Reserve for opskrivninger .....		15.819.863	16.674.765
Overført resultat .....		24.631.821	27.464.337
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>40.701.684</b>	<b>44.389.102</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		6.064.000	6.037.500
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>6.064.000</b>	<b>6.037.500</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		87.172.600	89.270.072
Gæld til banker .....		10.911.876	10.219.381
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>98.084.476</b>	<b>99.489.453</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.197.595	3.238.009
Gæld til banker .....		4.886.636	6.028.447
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		467.002	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		0	22.512
Skyldig selskabsskat .....		687.984	788.792
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		2.610.792	3.298.772
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>11.850.009</b>	<b>13.376.532</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>109.934.485</b>	<b>112.865.985</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>156.700.169</b>	<b>163.292.587</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for opskrivninger</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	250.000	16.674.765	27.464.337	0	44.389.102
Betalt udbytte .....				-6.000.000	-6.000.000
Årets resultat .....		0	-2.891.255	6.000.000	3.108.745
Opløsning af tidligere års opskrivning .....		-854.902	58.739		-796.163
Egenkapital, ultimo .....	250.000	15.819.863	24.631.821	0	40.701.684

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	501.229	648.003
Pensionsbidrag	1.843	5.683
Andre omkostninger til social sikring	3.858	4.258
	<b>506.930</b>	<b>657.944</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

Bogført værdi ultimo uden opskrivninger udgør kr. 129.485.721.

## 3. 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	90.370.195	3.197.595	87.172.600	73.966.749
Kreditinstitutter	11.822.058	910.182	10.911.876	6.022.058
	<b>102.192.253</b>	<b>4.107.777</b>	<b>98.084.476</b>	<b>79.988.807</b>

## 4. Oplysning om eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter ubegrænset og solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede selskabsskat fremgår af årsrapporten for H.F. Viborg Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.

Filbert Group ApS har afgivet selskyldnerkaution overfor pengeinstitut vedr. engagement med Ejendomsselskabet Skagen ApS.

## 5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

	<b>31/12 2018</b>	<b>31/12 2017</b>
Bogført værdi aktiver	147.600.422	152.705.973
Bogført værdi panterestgæld	106.168.707	108.755.909
Samlede hæftelser kr.	134.719.300	135.114.300
Samlede hæftelser euro	726.100	726.100

## 6. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	<b>2018</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	1