



Tlf.: 63 12 71 00
odense@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Fælledvej 1
DK-5000 Odense C
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET FILOSOFFEN APS
LUCERNEMARKEN 18, 5260 ODENSE S
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2015 - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. april 2017

Dirigent Henrik Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2015 - 31. december 2016	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Filosoffen ApS Lucernemarken 18 5260 Odense S
	CVR-nr.: 26 68 34 24
	Stiftet: 28. juni 2002
	Hjemsted: Odense
	Regnskabsår: 1. juli 2015 - 31. december 2016
Direktion	Henrik Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Fælledvej 1 5000 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2015 - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Filosoffen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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. juli 2015 - 31. december 2016.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at unklade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 7. april 2017

Direktion:

Henrik Nielsen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Filosoffen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Filosoffen ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorers Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 7. april 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom og anden hermed naturligt forbunden virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Herom henvises iøvrigt til efterfølgende resultatopgørelse, balance og noter, der efter ledelsens opfattelse er tilstrækkelig til vurdering af selskabets økonomiske forhold.

Ejendommen er i begyndelsen af regnskabsåret opskrevet til markedsværdi, da dette vurderes at være mere retvisende for selskabets økonomiske stilling. Selskabet har omlagt regnskabsåret, således at det nu har regnskabsafslutning pr. 31. december fremfor tidligere 30. juni. Dette årsregnskab omfatter på den baggrund perioden 1. juli 2015 - 31. december 2016 svarende til 18 måneder.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 31. DECEMBER

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		244.209	594.909
Af- og nedskrivninger.....		-54.478	-25.622
DRIFTSRESULTAT		189.731	569.287
Finansielle indtægter.....		2.990	185
Finansielle omkostninger.....		-94.758	-72.269
RESULTAT FØR SKAT		97.963	497.203
Skat af årets resultat.....	2	20.191	-117.750
ÅRETS RESULTAT		118.154	379.453
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		118.154	379.453
I ALT		118.154	379.453

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger.....		7.445.522	4.614.394
Materielle anlægsaktiver.....	3	7.445.522	4.614.394
ANLÆGSAKTIVER.....		7.445.522	4.614.394
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		75.030	0
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.806	0
Periodeafgrænsningsposter.....		0	16.403
Tilgodehavender.....		103.836	16.403
Likvider.....		76.330	180.713
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		180.166	197.116
AKTIVER.....		7.625.688	4.811.510

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 kr.
Selskabskapital.....		125.000	125.000
Opskrivningshenlæggelser.....		2.250.773	0
Overført overskud.....		1.198.969	1.080.815
EGENKAPITAL.....	4	3.574.742	1.205.815
Hensættelse til udskudt skat.....	5	584.807	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		584.807	0
Gæld til realkreditinstitutter.....		3.065.641	3.284.683
Langfristede gældsforpligtelser.....	6	3.065.641	3.284.683
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	147.095	140.000
Selskabsskat.....		0	92.357
Anden gæld.....		253.403	88.655
Kortfristede gældsforpligtelser.....		400.498	321.012
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		3.466.139	3.605.695
PASSIVER.....		7.625.688	4.811.510
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

NOTER

	2015/16 kr.	2014/15 kr.	Note	
Personaleomkostninger			1	
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2014/15: 1)				
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	29.194	118.158		
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	641	-408		
Regulering af udskudt skat.....	-50.026	0		
	-20.191	117.750		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2015.....		5.304.085		
Tilgang.....		0		
Afgang.....		0		
Kostpris 31. december 2016.....		5.304.085		
Opskrivninger 1. juli 2015.....		0		
Årets opskrivninger		2.885.606		
Opskrivninger 31. december 2016.....		2.885.606		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015.....		689.691		
Årets afskrivninger		54.478		
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		744.169		
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016.....		7.445.522		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1.....		4.588.772		
Egenkapital			4	
	Selskabs- kapital	Opskrivnings- henlæggelse	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. juli 2015.....	125.000	0	1.080.815	1.205.815
Årets værdireguleringer.....		2.250.773		2.250.773
Forslag til årets resultatdisponering.....			118.154	118.154
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	2.250.773	1.198.969	3.574.742

NOTER
Note
Hensættelse til udskudt skat
5

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på materielle anlægsaktiver.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	7.445.522	4.787.310	2.658.212
	7.445.522	4.787.310	2.658.212
Hensættelse til udskudt skat.....			584.807

Langfristede gældsforpligtelser
6

	1/7 2015 gæld i alt	31/12 2016 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	3.424.683	3.212.736	147.095	2.501.844
	3.424.683	3.212.736	147.095	2.501.844

Eventualposter mv.
7
Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser udover nedenstående.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Nord Tech Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.213 tkr., er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 7.445 tkr.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Filosoffen ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter vedrørende udlejning af fast ejendom. Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift, salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	10-100 år	0%

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles 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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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