

Årsrapport 2018

CVR-nr. 38 52 22 56

Filucca Ejendomme ApS

Ny Kærvej 18

9000 Aalborg

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. februar 2019.

Gitte Alida Eriksen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Ledelsesberetning | 4 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Noter | 11 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Filucca Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 12. februar 2019

Direktion

Gitte Alida Eriksen

Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Filucca Ejendomme ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Filucca Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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 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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Glostrup, den 12. februar 2019

PKF Munkebo Vindelev
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 14 11 92 99

H. Munkebo Christiansen
Statsautoriseret revisor
mne3644

Selskabsoplysninger

Selskabet

Filucca Ejendomme ApS
Ny Kærvej 18
9000 Aalborg

CVR-nr.: 38 52 22 56
Stiftet: 27. marts 2017
Hjemsted: Aalborg Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
2. regnskabsår

Direktion

Gitte Alida Eriksen

Revisor

PKF Munkebo Vindelev, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Hovedvejen 56
2600 Glostrup

Bankforbindelse

Sparekassen Vendsyssel, Algade 42, 9000 Aalborg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten er udlejning af investeringsejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -100 t.kr. mod 71 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Filucca Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration og investeringsejendomme.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

BALANCEN

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 nettorealiseringsværdi.

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | <u>1/1 - 31/12 2018</u> | <u>27/3 - 31/12 2017</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| Bruttofortjeneste | 10.786 | 39.045 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | -100.000 | 85.140 |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | -29.496 | -32.507 |
| Resultat før skat | -118.710 | 91.678 |
| 1 Skat af årets resultat | 18.731 | -20.337 |
| Årets resultat | -99.979 | 71.341 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 0 | 71.341 |
| Disponeret fra overført resultat | -99.979 | 0 |
| Disponeret i alt | -99.979 | 71.341 |

Balance 31. december

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|------------------|------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 3 | Investeringsejendomme | 1.360.000 | 1.460.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | 1.360.000 | 1.460.000 |
| | Anlægsaktiver i alt | 1.360.000 | 1.460.000 |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Likvide beholdninger | 82 | 66.471 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 82 | 66.471 |
| | Aktiver i alt | 1.360.082 | 1.526.471 |

Balance 31. december

| Passiver | | |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note | 2018 | 2017 |
| Egenkapital | | |
| 5 Virksomhedskapital | 50.000 | 50.000 |
| 6 Overført resultat | -28.638 | 71.341 |
| Egenkapital i alt | 21.362 | 121.341 |
| Hensatte forpligtelser | | |
| 4 Hensættelser til udskudt skat | 0 | 18.731 |
| Hensatte forpligtelser i alt | 0 | 18.731 |
| Gældsforpligtelser | | |
| 7 Gæld til realkreditinstitutter | 844.983 | 897.765 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | 844.983 | 897.765 |
| 7 Kortfristet del af langfristet gæld | 52.782 | 23.523 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 425.955 | 463.455 |
| 8 Selskabsskat | 0 | 1.656 |
| Anden gæld | 15.000 | 0 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 493.737 | 488.634 |
| Gældsforpligtelser i alt | 1.338.720 | 1.386.399 |
| Passiver i alt | 1.360.082 | 1.526.471 |

Noter

| | <u>1/1 - 31/12 2018</u> | <u>27/3 - 31/12 2017</u> |
|--|-----------------------------|------------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 0 | 1.606 |
| Årets regulering af udskudt skat | -18.731 | 18.731 |
| | <u>-18.731</u> | <u>20.337</u> |
| | | |
| 2. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 0 | 13.455 |
| Andre finansielle omkostninger | 29.496 | 19.052 |
| | <u>29.496</u> | <u>32.507</u> |
| | | |
| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
| | | |
| 3. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. januar 2018 | 1.374.860 | 0 |
| Tilgang i årets løb | 0 | 1.374.860 |
| Kostpris 31. december 2018 | <u>1.374.860</u> | <u>1.374.860</u> |
| | | |
| Regulering til dagsværdi 1. januar 2018 | 85.140 | 0 |
| Årets regulering til dagsværdi | -100.000 | 85.140 |
| Regulering til dagsværdi 31. december 2018 | <u>-14.860</u> | <u>85.140</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018 | <u>1.360.000</u> | <u>1.460.000</u> |

Dagsværdien er opgjort på baggrund af en afkastbaseret model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af dagsværdien (bogført værdi), ud fra en afkastbaseret, er følgende afkastprocenter lagt til grund: 4,5 %.

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> | | |
|---|-----------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 4. Udskudte skatteaktiver | | | | |
| Udskudte skatteaktiver 1. januar 2018 | -18.731 | 0 | | |
| Udskudt skat af årets resultat | 18.731 | -18.731 | | |
| | <u>0</u> | <u>-18.731</u> | | |
| Udskudt skat påhviler følgende poster: | | | | |
| Investeringsejendom | 0 | -18.731 | | |
| | <u>0</u> | <u>-18.731</u> | | |
| 5. Virksomhedskapital | | | | |
| Virksomhedskapital 1. januar 2018 | 50.000 | 50.000 | | |
| | <u>50.000</u> | <u>50.000</u> | | |
| 6. Overført resultat | | | | |
| Overført resultat 1. januar 2018 | 71.341 | 0 | | |
| Årets overførte overskud eller underskud | -99.979 | 71.341 | | |
| | <u>-28.638</u> | <u>71.341</u> | | |
| 7. Kortfristet del af langfristet gæld | | | | |
| | Afdrag første år | Restgæld efter 5 år | Gæld i alt 31/12 2018 | Gæld i alt 31/12 2017 |
| Gæld til realkreditinstitutter | 52.782 | 804.200 | 897.765 | 921.288 |
| | <u>52.782</u> | <u>804.200</u> | <u>897.765</u> | <u>921.288</u> |

Noter

| | <u>31/12 2018</u> | <u>31/12 2017</u> |
|--|-------------------|---------------------|
| 8. Selskabsskat | | |
| Skyldig selskabsskat 1. januar 2018 | 1.656 | 0 |
| Betalt selskabsskat vedrørende sidste år | -1.656 | 0 |
| Beregnet selskabsskat for indeværende år | 0 | 1.606 |
| Rentetillæg | <u>0</u> | <u>50</u> |
| | <u>0</u> | <u>1.656</u> |