

REVISIONSCENTRET 5R ESBJERG ApS
Registrerede revisorer
CVR nr. DK 26 27 95 34

Frodesgade 109
6700 Esbjerg
Telefon 75 45 44 77
Telefax 75 18 16 90
E-mail 5r@5r.dk

FILO Ejendomme ApS
Højagervej 10
6710 Esbjerg V

CVR-nr. 38 53 66 72

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 31/05 2019

Dirigent



Finn-Evald Reuss Schmidt



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side	1
Påtegninger		
Ledelsespåtegning	side	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	3
Ledelsesberetning		
Beretning	side	4
Regnskab 1/1 2018 - 31/12 2018		
Anvendt regnskabspraksis	side	5
Resultatopgørelse	side	7
Balance	side	8
Noter	side	10

Selskabsoplysninger

Selskabet

FILO Ejendomme ApS
Højagervej 10
6710 Esbjerg V

Generelle oplysninger

CVR-nr.

38 53 66 72

Hjemstedskommune

Esbjerg

Regnskabsår

2

Regnskabsperiode

1/1 2018 - 31/12 2018

Klient nr.

4 3182

Direktion

Finn-Evald Reuss Schmidt

Revisor

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS
Frodesgade 109
6700 Esbjerg

Tlf. 75 45 44 77

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag aflagt årsregnskab for 2018 for FILO Ejendomme ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver 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.

Direktionen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres. Jeg anser kravene for stadig at undlade revision at være opfyldt.

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 20. maj 2019

Direktion



Finn-Evald Reuss Schmidt

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FILO Ejendomme ApS.

Vi har opstillet årsregnskabet for FILO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og 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 Deres 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, De 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.

Esbjerg, den 20. maj 2019

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS



Henning Jørgensen
Registreret revisor
mne3020

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er ejendomsadministration, herunder køb af udlejningsejendomme, renovering og udlejning heraf og hermed beslægtet virksomhed.

Økonomisk udvikling

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 604.163. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Fra regnskabsårets udløb og frem til i dag er der efter vor opfattelse ikke indtrådt forhold, som vil kunne forrykke vurderingen af årsrapporten væsentligt.

Fremtiden

Forventningerne til den fremtidige indtjening er positive.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FILO Ejendomme ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomhed.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen, samt andre eksterne omkostninger ikke oplyst i resultatopgørelsen men samlet i posten bruttofortjeneste.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med moder- og søsterselskabet. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Den forventede skat af årets skattepligtige indkomst udgiftsføres i resultatopgørelsen tillige med resultatføring af årets ændring i hensættelse til udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Mindre driftsmidler afskrives fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse 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 afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 den udskudte skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%. Et evt. skatteaktiv indregnes ikke i balancen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi.

Andre finansielle gældsforpligtelser

Andre finansielle gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste		444.473	16.544
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		582.140	401.037
Resultat før finansiering		1.026.613	417.581
Finansieringsomkostninger	A	-252.053	-73.730
Resultat før skat		774.560	343.851
Skat af årets resultat	B	-170.397	-78.909
Årets resultat		604.163	264.942
 Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til næste år		604.163	264.942
		604.163	264.942

Balance

	<u>Note</u>	<u>31/12 18</u>	<u>31/12 17</u>
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		12.000.000	3.830.000
Anlægsaktiver i alt		<u>12.000.000</u>	<u>3.830.000</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende selskabsskat		0	3.674
Andre tilgodehavender		0	31.000
Periodeafgrænsningsposter		21.051	0
Likvide beholdninger		519.029	0
Omsætningsaktiver i alt		<u>540.080</u>	<u>34.674</u>
Aktiver i alt		<u>12.540.080</u>	<u>3.864.674</u>

Balance

	<u>Note</u>	<u>31/12 18</u>	<u>31/12 17</u>
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50.000
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		869.105	264.942
Egenkapital i alt		<u>919.105</u>	<u>314.942</u>
Hensættelser			
Hensættelse udskudt skat	C	198.486	82.583
Hensættelser i alt		<u>198.486</u>	<u>82.583</u>
Langfristet gæld			
Realkreditinstitutter		8.702.718	1.459.034
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Deposita		232.446	76.000
Langfristet gæld i alt	D	<u>9.935.164</u>	<u>2.535.034</u>
Kortfristet gæld			
Kortfristet del af langfristet gæld		372.571	36.591
Selskabsskat		54.494	0
Pengeinstitutter		0	92.987
Gæld til tilknyttede virksomheder		797.069	773.536
Gæld til ledelse og virksomhedsdeltagere		0	4.001
Leverandører af varer og tjenesteydelser		178.677	10.000
Periodeafgrænsningsposter		61.024	15.000
Anden gæld		23.490	0
Kortfristet gæld i alt		<u>1.487.325</u>	<u>932.115</u>
Gæld i alt		<u>11.422.489</u>	<u>3.467.149</u>
Passiver i alt		<u>12.540.080</u>	<u>3.864.674</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	E		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	F		

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
A Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	23.206	9.880
Andre renteudgifter	228.847	63.850
Finansieringsomkostninger i alt	<u>252.053</u>	<u>73.730</u>
B Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	54.494	-3.674
Ændring i udskudt skat	115.903	82.583
Skat af årets resultat i alt	<u>170.397</u>	<u>78.909</u>
C Hensættelse til udskudt skat		
Saldo primo	82.583	0
Ændring i udskudt skat vedr. årets resultat	115.903	82.583
Saldo ultimo	<u>198.486</u>	<u>82.583</u>

D Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 8.149 til betaling efter 5 år.

E Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden FS Holding Esbjerg ApS. Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med modervirksomheden for danske selskabsskatter. De sambeskattede virksomheders samlede kendte nettoforpligtelse på skyldige selskabsskatter er oplyst i modervirksomhedens årsregnskab. Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

F Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant. Den samlede pant udgør t.kr. 9.992.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 12.000.