

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 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den *26/06* 2024

**Dirigent**



Finn-Evald Reuss Schmidt



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	side	1
<b>Påtegninger</b>		
Ledelsespåtegning	side	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side	3
<b>Ledelsesberetning</b>		
Beretning	side	5
<b>Regnskab 1/1 2023 - 31/12 2023</b>		
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9
Noter	side	11

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

FILO Ejendomme ApS  
Højagervej 10  
6710 Esbjerg V

**Generelle oplysninger**

CVR-nr.

38 53 66 72

Hjemstedskommune

Esbjerg

Regnskabsår

7

Regnskabsperiode

1/1 2023 - 31/12 2023

**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 2023 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.

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 17. juni 2024

**Direktion**

---

Finn-Evald Reuss Schmidt

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

Til den daglige ledelse i FILO Ejendomme ApS.

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FILO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse 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 årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 virksomheden, 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 uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Esbjerg, den 17. juni 2024

**Revisionscentret 5R Esbjerg ApS**



Henning Jørgensen

Registreret revisor

mne3020

### **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. 284.535. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FILO Ejendomme ApS for 2023 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 nominel 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>2023</u>	<u>2022</u>
Bruttofortjeneste		562.944	732.151
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansiering</b>		<u>562.944</u>	<u>732.151</u>
Finansieringsindtægter		3.951	3.654
Finansieringsomkostninger	A	-202.112	-206.289
<b>Resultat før skat</b>		<u>364.783</u>	<u>529.516</u>
Skat af årets resultat	B	-80.248	-116.479
<b>Årets resultat</b>		<u>284.535</u>	<u>413.037</u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til næste år		284.535	413.037
		<u>284.535</u>	<u>413.037</u>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>31/12 23</u>	<u>31/12 22</u>
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		14.100.000	14.100.000
Anlægsaktiver i alt		<u>14.100.000</u>	<u>14.100.000</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.616	0
Periodeafgrænsningsposter		52.445	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		111.256	133.654
Andre tilgodehavender		10.972	0
Likvide beholdninger		101.687	391.905
Omsætningsaktiver i alt		<u>279.976</u>	<u>525.559</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.379.976</u>	<u>14.625.559</u>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>31/12 23</u>	<u>31/12 22</u>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		3.421.039	3.136.504
Egenkapital i alt		<u>3.471.039</u>	<u>3.186.504</u>
<b>Hensættelser</b>			
Hensættelse udskudt skat	C	514.654	514.134
Hensættelser i alt		<u>514.654</u>	<u>514.134</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
Realkreditinstitutter		6.737.701	7.174.043
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Deposita		258.496	248.233
Langfristet gæld i alt	D	<u>7.996.197</u>	<u>8.422.276</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		436.339	433.708
Selskabsskat		79.728	115.962
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.850.527	1.680.666
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.159
Periodeafgrænsningsposter		20.161	39.746
Anden gæld		1.331	222.404
Kortfristet gæld i alt		<u>2.398.086</u>	<u>2.502.645</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u>10.394.283</u>	<u>10.924.921</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>14.379.976</u>	<u>14.625.559</u>
<b>Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38</b>	E		
<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>	F		
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	G		

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>A Finansieringsomkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	53.899	48.952
Andre renteudgifter	148.213	157.337
Finansieringsomkostninger i alt	<u>202.112</u>	<u>206.289</u>
<b>B Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	79.728	115.962
Ændring i udskudt skat	520	517
Skat af årets resultat i alt	<u>80.248</u>	<u>116.479</u>
<b>C Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo primo	514.134	513.617
Ændring i udskudt skat vedr. årets resultat	520	517
Saldo ultimo	<u>514.654</u>	<u>514.134</u>
<b>D Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 4.966 til betaling efter 5 år.		
<b>E Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38</b>		
		<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen		14.100.000
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen		0
<b>F Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
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.		
<b>G Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Der er stillet pant. Den samlede pant udgør t.kr. 9.712.		
Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 14.100.		