

REVISIONSCENTRET SR 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 2022**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28/06 2023

**Dirigent**



Finn-Evald Reuss Schmidt



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	side	1
<b>Påtegninger</b>		
Ledelsespåtegning	side	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	side	3
<b>Ledelsesberetning</b>		
Beretning	side	4
<b>Regnskab 1/1 2022 - 31/12 2022</b>		
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

6

Regnskabsperiode

1/1 2022 - 31/12 2022

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 2022 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 unklade revision at være opfyldt.

Regnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15. juni 2023

**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 2022 - 31. december 2022 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 revisors 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 15. juni 2023

**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. 413.037. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FILO Ejendomme ApS for 2022 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 salgsmarkedsomkostninger 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>2022</u>	<u>2021</u>
Bruttofortjeneste		732.151	804.189
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	0
<b>Resultat før finansiering</b>		<b>732.151</b>	<b>804.189</b>
Finansieringsindtægter		3.654	0
Finansieringsomkostninger	A	-206.289	-208.721
<b>Resultat før skat</b>		<b>529.516</b>	<b>595.468</b>
Skat af årets resultat	B	-116.479	-130.996
<b>Årets resultat</b>		<b>413.037</b>	<b>464.472</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til næste år		413.037	464.472
		<b>413.037</b>	<b>464.472</b>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>31/12 22</u>	<u>31/12 21</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:			
Periodeafgrænsningsposter		0	12.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		133.654	0
Likvide beholdninger		391.905	332.079
Omsætningsaktiver i alt		<u>525.559</u>	<u>344.579</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>14.625.559</u>	<u>14.444.579</u>

**Balance**

	<u>Note</u>	<u>31/12 22</u>	<u>31/12 21</u>
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital		50.000	50.000
Foreslået udbytte		0	0
Overført resultat		3.136.504	2.723.467
Egenkapital i alt		<u>3.186.504</u>	<u>2.773.467</u>
<b>Hensættelser</b>			
Hensættelse udskudt skat	C	514.134	513.617
Hensættelser i alt		<u>514.134</u>	<u>513.617</u>
<b>Langfristet gæld</b>			
Realkreditinstitutter		7.174.043	7.607.751
Anden gæld		1.000.000	1.000.000
Deposita		248.233	255.922
Langfristet gæld i alt	D	<u>8.422.276</u>	<u>8.863.673</u>
<b>Kortfristet gæld</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld		433.708	431.096
Selskabsskat		115.962	130.482
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.680.666	1.501.232
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.159	29.806
Periodeafgrænsningsposter		39.746	45.744
Anden gæld		222.404	155.462
Kortfristet gæld i alt		<u>2.502.645</u>	<u>2.293.822</u>
<b>Gæld i alt</b>		<u>10.924.921</u>	<u>11.157.495</u>
<b>Passiver i alt</b>		<u>14.625.559</u>	<u>14.444.579</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>2022</u>	<u>2021</u>
<b>A Finansieringsomkostninger</b>		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	48.952	43.725
Andre renteudgifter	157.337	164.996
Finansieringsomkostninger i alt	<u>206.289</u>	<u>208.721</u>
<b>B Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	115.962	130.482
Ændring i udskudt skat	517	514
Skat af årets resultat i alt	<u>116.479</u>	<u>130.996</u>
<b>C Hensættelse til udskudt skat</b>		
Saldo primo	513.617	513.103
Ændring i udskudt skat vedr. årets resultat	517	514
Saldo ultimo	<u>514.134</u>	<u>513.617</u>

## D Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 5.413 til betaling efter 5 år.

## E Aktiver indregnet til dagsværdi efter § 37 - § 38

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Værdi ultimo indregnet i balancen	14.100.000
Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	0

## F 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.

## G Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er stillet pant. Den samlede pant udgør t.kr. 9.712.

Den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør t.kr. 14.100.