

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

FEB Ejendomme A/S
Lillebæltsvej 67
6715 Esbjerg N

CVR-nr. 34 45 58 21

Årsrapport 1/10 2019 - 30/9 2020

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 16/1 2021

Dirigent



Torben Boldsø Lambertsen

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side	1
Påtegninger		
Ledelsespåtegning	side	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	side	3
Ledelsesberetning		
Beretning	side	5
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020		
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9
Noter	side	11

Selskabsoplysninger

Selskabet

FEB Ejendomme A/S
Lillebæltsvej 67
6715 Esbjerg N

Generelle oplysninger

CVR nr.	34 45 58 21
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	10
Regnskabsperiode	1/10 2019 - 30/9 2020

Bestyrelse

Jørgen Elkana Grønne
Torben Boldsø Lambertsen
Birte Lambertsen

Direktion

Aut. VVS-installatør Torben Boldsø Lambertsen

Revision

Revisionscentret SR Esbjerg ApS
Frodesgade 109
6700 Esbjerg

Tlf. 75 45 44 77

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsregnskab for 2019/20 for FEB Ejendomme A/S.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at regnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

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

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

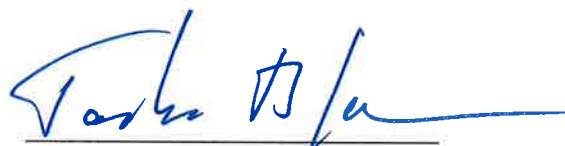
Esbjerg, den 2. november 2020

Direktion


 Torben Boldsø Lambertsen

Bestyrelse


 Jørgen Elkana Grønne (formand)


 Torben Boldsø Lambertsen


 Birte Lambertsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FEB Ejendomme A/S.

Vi har revideret årsregnskabet for FEB Ejendomme A/S for regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 2020 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1/10 2019 - 30/9 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionbevis, der er tiltrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller hvis sådanne oplysninger er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i interne kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen 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 2. november 2020

Revisionscentret 5R Esbjerg ApS



Henning Jørgensen

Registreret revisor

mne3020

Ledelsesberetning

Aktivitet

Selskabets formål er, at erhverve og besidde fast ejendom, samt at besidde realværdier.

Økonomisk udvikling

Årets resultat efter skat udgør et overskud på kr. 147.126. Resultatet betegnes som tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for FEB Ejendomme A/S for 2019/20 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og 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, andre driftsindtægter og driftsomkostninger 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. Kursregulering af prioritetsgæld i fremmed valuta samt amortiseringstillæg vedrørende prioritetsgæld.

Skat af årets resultat

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 ejendommenes 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. Ejendommenes 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg vurderes individuelt således, at de optages til den værdi de ventes at indbringe.

Egenkapital

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 i egenkapitalen.

Hensættelser og gæld

Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og dets helejede datterselskab. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomst.

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 udskudt skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Finansielle forpligtelser

Såvel langfristede som kortfristede gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse

	<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Bruttofortjeneste		251.107	244.983
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		100.000	-300.000
Resultat før finansiering		<u>351.107</u>	<u>-55.017</u>
Finansieringsindtægter		3.611	13.409
Finansieringsomkostninger	1	-164.680	-156.744
Resultat før skat		<u>190.038</u>	<u>-198.352</u>
Skat af årets resultat	2	-42.912	36.771
Årets resultat		<u>147.126</u>	<u>-161.581</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til næste år		147.126	-161.581
		<u>147.126</u>	<u>-161.581</u>

Balance

	Note	30/9 2020	30/9 2019
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsjendomme		5.300.000	5.200.000
Anlægsaktiver i alt		5.300.000	5.200.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		1.686	12.500
Periodeafgrænsningsposter		2.653	2.626
Andre tilgodehavender		24.773	22.177
Omsætningsaktiver i alt		29.112	37.303
Aktiver i alt		5.329.112	5.237.303

Balance

	Note	30/9 2020	30/9 2019
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		506.908	359.782
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		<u>1.006.908</u>	<u>859.782</u>
Hensættelser			
Hensættelse til udskudt skat	3	<u>669.100</u>	<u>641.500</u>
Hensættelse i alt		<u>669.100</u>	<u>641.500</u>
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld		<u>1.616.175</u>	<u>1.828.783</u>
Langfristet gæld i alt	4	<u>1.616.175</u>	<u>1.828.783</u>
Kortfristet gæld			
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		210.977	209.477
Gæld til tilknyttede virksomheder		113.154	86.281
Bankgæld		1.575.740	1.523.954
Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder		15.312	23.672
Anden gæld		<u>121.746</u>	<u>63.854</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>2.036.929</u>	<u>1.907.238</u>
Gæld i alt		<u>3.653.104</u>	<u>3.736.021</u>
Passiver i alt		<u>5.329.112</u>	<u>5.237.303</u>

Noter

	2019/20	2018/19
1 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	3.201	2.358
Andre renteudgifter	161.479	154.386
Finansieringsomkostninger i alt	164.680	156.744
2 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag fra tilknyttet virksomhed	15.312	23.672
Årets ændring af udskudt skat	27.600	-60.443
Skat af årets resultat i alt	42.912	-36.771
3 Udskudt skat		
Saldo primo	641.500	701.943
Ændringer af udskudt skat vedr. årets resultat	27.600	-60.443
	669.100	641.500

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 810 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 5.300.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 3.300 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 5.300.