FEB Ejendomme A/S
Lillebæltsvej 67
6715 Esbjerg N

CVR-nr. 34 45 58 21

Årsrapport 2018/19

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
den 27/2 2020

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 2018 - 30. september 2019		
Anvendt regnskabspraksis	side	6
Resultatopgørelse	side	8
Balance	side	9
Noter	side	11

Selskabsoplysninger

Selskabet	FEB Ejendomme A/S Lillebæltsvej 67 6715 Esbjerg N Tlf. 75 14 51 88 Telefax 75 14 22 43 E-mail info@eskov.dk Internet www.eskov.dk
Generelle oplysninger	
CVR nr.	34 45 58 21
Hjemstedskommune	Esbjerg
Regnskabsår	9
Regnskabsperiode	1/10 2018 - 30/9 2019
Bestyrelse	Jørgen Elkana Grønne Torben Boldsø Lambertsen Birte Lambertsen
Direktion	Aut. VVS-installatør Torben Boldsø Lambertsen
Revision	Revisionscentret 5R Esbjerg ApS Frodesgade 109 6700 Esbjerg Tlf. 75 45 44 77

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsregnskab for 2018/19 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.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28. januar 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 2018 - 30/9 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter i regnskabsåret 1/10 2018 - 30/9 2019 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 fejl-information 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.

- 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 28. januar 2020
Revisionscentret 5R Esbjerg ApS

Henning Jørgensen
Registreret revisor
mne3020

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

Økonomisk udvikling
Årets resultat efter skat udgør et underskud på kr. -161.581. Resultatet betegnes som ikke 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

Årsregnskabet for FEB Ejendomme A/S for 2018/19 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 gældsmetode 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

	Note	2018/19	2017/18
Bruttofortjeneste		244.983	374.883
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-300.000	0
Andre driftsudgifter		0	-641.486
Resultat før finansiering		-55.017	-266.603
Finansieringsindtægter		13.409	0
Finansieringsomkostninger	1	-156.744	-100.917
Resultat før skat		-198.352	-367.520
Skat af årets resultat	2	36.771	-59.159
Årets resultat		-161.581	-426.679
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført til næste år		-161.581	-426.679
		-161.581	-426.679

Balance

	Note	30/9 2019	30/9 2018
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver:			
Investeringsejendomme		5.200.000	5.500.000
Anlægsaktiver i alt		5.200.000	5.500.000
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender:			
Tilgodehavende hos tilknyttet virksomhed		12.500	0
Periodeafgrænsningsposter		2.626	2.576
Andre tilgodehavender		22.177	16.731
Omsætningsaktiver i alt		37.303	19.307
Aktiver i alt		5.237.303	5.519.307

Balance

	Note	30/9 2019	30/9 2018
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		359.782	521.363
Foreslået udbytte		0	0
Egenkapital i alt		859.782	1.021.363
Hensættelser			
Hensættelse til udskudt skat	3	641.500	701.943
Hensættelse i alt		641.500	701.943
Langfristet gæld			
Prioritetsgæld		1.828.783	2.043.540
Langfristet gæld i alt	4	1.828.783	2.043.540
Kortfristet gæld			
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt		209.477	202.477
Gæld til tilknyttede virksomheder		86.281	45.094
Bankgæld		1.523.954	1.375.160
Kortfristet selskabsskat (skyldig) til tilknyttede virksomheder		23.672	38.830
Anden gæld		63.854	90.900
Kortfristet gæld i alt		1.907.238	1.752.461
Gæld i alt		3.736.021	3.796.001
Passiver i alt		5.237.303	5.519.307

	2018/19	2017/18
1 Finansieringsomkostninger		
Renteudgifter til tilknyttede virksomheder	2.358	1.138
Andre renteudgifter	154.386	99.779
Finansieringsomkostninger i alt	156.744	100.917
2 Skat af årets resultat		
Sambeskatningsbidrag fra tilknyttet virksomhed	23.672	38.830
Årets ændring af udskudt skat	-60.443	20.329
Skat af årets resultat i alt	-36.771	59.159
3 Udskudt skat		
Saldo primo	701.943	681.614
Ændringer af udskudt skat vedr. årets resultat	-60.443	20.329
	641.500	701.943

4 Langfristede gældsforpligtelser

Af selskabets samlede gældsforpligtelser forfalder t.kr. 991 mere end 5 år efter balancetidspunktet.

5 Pantsætninger

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 5.200.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. t.kr. 3.300 i ejendomme med regnskabsmæssig værdi t.kr. 5.200.