

FILBERT DEVELOPMENT ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/06/2014

Henning Filbert
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	5
--	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

FILBERT DEVELOPMENT ApS

Skovbakkevej 9

8800 Viborg

Telefonnummer: 26433170

CVR-nr: 32077587

Regnskabsår: 01/01/2013 - 31/12/2013

RevisorREVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Søndergade 1

8620 Kjellerup

CVR-nr: 30905652

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for selskabet Filbert Development ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Jeg indstiller årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 11/06/2014

Direktion

Henning Benny Hangaard Filbert

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til anpartshaverne i FILBERT DEVELOPMENT ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FILBERT DEVELOPMENT ApS for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kjellerup, 11/06/2014

Ib Rohde
registreret revisor
REVISIONSAKTIESELSKABET IB ROHDE, REGISTRERET
REVISIONSVIRKSOMHED

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som året før og vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

De anvendte regnskabs- og vurderingsmetoder er herefter:

Resultatopgørelse

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Indtægterne fra salg af varer og ydelser medtages i det år, hvor levering har fundet sted.

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår, så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret, uanset betalingstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og –omkostninger er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og – omkostninger og låneomkostninger. Endvidere indgår rentetillæg og – fradrag vedrørende selskabsskat.

Selskabsskat og udskudt skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, er indregnet i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat er indregnet med 25 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der er dog ikke indregnet udskudt skat af eventuel fortjeneste på ejendomme jf. ejendomsavancebeskatningsloven.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet, H.F. Viborg Holding ApS og 5 søsterselskaber, Filbert Group ApS, FILBYG ApS, Ejendomsselskabet Skagen ApS, Ejendomsselskabet Bjerringbro ApS og FAS Ejendomme ApS.

Balance

ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver er målt til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris fratrukket forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 – 10 år

Grunde og bygninger er målt til kostpris og opskrives til vurderet handelspris, hvor denne er højere. Ejendommens handelsværdi anses for værende væsentlig højere end kostprisen, hvorfor de er opskrevet til en af en ejendomsmægler vurderet handelspris. Der afskrives ikke på bygningerne, som primært er boligejendomme, idet de ved normal vedligeholdelse ikke skønnes at være udsat for væsentlig værdiforringelse.

OMSÆTNINGSAKTIVER

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af hensættelse til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

PASSIVER

Egenkapital og udbytte

Foreslået udbytte indregnes ikke som en gældsforpligtelse og indgår derfor i egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Realkreditgæld er indregnet og målt til pantebrevsrestgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er indregnet og målt til nominel restgæld.

I henhold til bekendtgørelse nr. 841 af 11/10 2002 er selskabets realkreditlån fortsat målt til pantebrevsrestgæld.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er omregnet til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, er omregnet til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttoresultat		-104.558	1.176.015
Personaleomkostninger		0	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.000	-833
Resultat af ordinær primær drift		-109.558	1.175.182
Andre finansielle indtægter		788	0
Øvrige finansielle omkostninger		-332.214	-416.124
Ordinært resultat før skat		-440.984	759.058
Ekstraordinært resultat før skat		-440.984	759.058
Skat af årets resultat		117.105	-197.178
Årets resultat		-323.879	561.880
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-323.879	561.880
I alt		-323.879	561.880

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger		18.333.666	21.916.659
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		14.167	19.167
Materielle anlægsaktiver i alt		18.347.833	21.935.826
Anlægsaktiver i alt		18.347.833	21.935.826
Andre tilgodehavender		14.869	1.608.048
Periodeafgrænsningsposter		5.995	5.503
Tilgodehavender i alt		20.864	1.613.551
Likvide beholdninger		0	41.752
Omsætningsaktiver i alt		20.864	1.655.303
AKTIVER I ALT		18.368.697	23.591.129

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		114.787	438.666
Egenkapital i alt	1	239.787	563.666
Hensættelse til udskudt skat		208.325	181.750
Hensatte forpligtelser i alt		208.325	181.750
Gæld til realkreditinstitutter		8.925.564	12.705.034
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	8.925.564	12.705.034
Gæld til realkreditinstitutter		313.305	1.217.043
Gæld til banker		2.943.916	2.996.568
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.727	8.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		5.477.761	5.515.467
Skyldig selskabsskat		22.325	184.900
Anden gæld		222.987	218.701
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		8.995.021	10.140.679
Gældsforpligtelser i alt		17.920.585	22.845.713
PASSIVER I ALT		18.368.697	23.591.129

Noter

1. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Ialt
	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	125.000	438.666	563.666
Årets resultat	0	-323.879	-323.879
Egenkapital ultimo	125.000	114.787	239.787

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	kr.	kr.	kr.	kr.
Prioritetsgæld	9.238.869	313.305	8.925.864	7.628.820
	9.238.869	313.305	8.925.864	7.628.820

3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i køb, salg, eje, administrere, udleje og projektudvikle fast ejendom.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for Filbert Development ApS og Filbert Group ApS's engagement med Vestjysk Bank er der afgivet følgende sikkerhed:

2.000.000 kr. ejerpantebrev m/pant i matr. Nr. 408 c, Viborg Byggrunde, St. Sct. Mik-
kels Gade 11

500.000 kr. ejerpantebrev m/pant i matr. Nr. 187 f, Viborg Markjorder, Slesvigsgade 5

285.000 kr. ejerpantebrev m/pant i matr. Nr. 187 f, Viborg Markjorder, Slesvigsgade 5

2.000.000 kr. ejerpantebrev m/part i matr. Nr. 240, Viborg Byggrunde, Gravene 14

900.000 kr. ejerpantebrev m/part i matr. Nr. 047c, Skagen Bygrunde, Chr. X Vej 62

1.500.000 kr. ejerpantebrev m/pant i matr. Nr. 0269d, Skagen Bygrunde, Oddevej 11

Bogført værdi aktiver	18.333.666	21.916.659
Bogført panterestgæld	12.182.187	16.918.645
Samlede hæftelser kr.	16.742.500	12.779.000
Samlede hæftelser Euro	32.100	100.700