

# F & F Ejendomme ApS

Klintehøj Vænge 19, 3460 Birkerød  
CVR-nr. 43 00 32 40

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling, den 11. juni 2025

---

Poul Erik Francati

# Indholdsfortegnelse

## Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

## Erklæringer

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5

## Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------	---

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse	7
Balance	8-9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	12-13

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	F & F Ejendomme ApS Klintehøj Vænge 19 3460 Birkerød
	CVR-nr.: 43 00 32 40 Stiftet: 23. januar 2022 Kommune: Rudersdal Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Fricke Poul Erik Fabio Færch Francati
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for F & F Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 11. juni 2025

Direktion:

---

Jens Fricke

---

Poul Erik Fabio Færch Francati

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

## Til kapitalejeren i F & F Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for F & F Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen 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.

København, den 11. juni 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøæk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne21330

# Ledelsesberetning

## **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er administration, drift og udlejning af fast ejendom samt køb og salg af fast ejendom.

## **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2024 kr.	2023 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>218.472</b>	<b>222.991</b>
Af- og nedskrivninger		-21.400	-18.994
<b>Driftsresultat</b>		<b>197.072</b>	<b>203.997</b>
Andre finansielle indtægter		652	536
Andre finansielle omkostninger		-156.908	-159.608
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.816</b>	<b>44.925</b>
Skat af årets resultat	1	-8.979	-9.884
<b>Årets resultat</b>		<b>31.837</b>	<b>35.041</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		31.837	35.041
<b>I alt</b>		<b>31.837</b>	<b>35.041</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger		4.721.901	4.575.445
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.721.901</b>	<b>4.575.445</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.721.901</b>	<b>4.575.445</b>
<hr/>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		39.421	29.204
Andre tilgodehavender		0	5.295
<b>Tilgodehavender</b>		<b>39.421</b>	<b>34.499</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>295.838</b>	<b>79.765</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>335.259</b>	<b>114.264</b>
<hr/>			
<b>Aktiver</b>		<b>5.057.160</b>	<b>4.689.709</b>
<hr/>			

## Balance 31. december

### Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Anpartskapital		40.000	40.000
Overført resultat		33.655	1.818
<b>Egenkapital</b>		<b>73.655</b>	<b>41.818</b>
<hr/>			
Hensættelse til udskudt skat		9.492	513
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>9.492</b>	<b>513</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	2.323.481
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		4.887.665	2.145.050
Deposita		49.200	49.200
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	2	<b>4.936.865</b>	<b>4.517.731</b>
<hr/>			
Gæld til realkreditinstitutter		0	95.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		11.000	11.284
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.925	0
Anden gæld		23.223	0
Periodeafgrænsningsposter		0	23.363
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>37.148</b>	<b>129.647</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.974.013</b>	<b>4.647.378</b>
<hr/>			
<b>Passiver</b>		<b>5.057.160</b>	<b>4.689.709</b>
<hr/>			
Medarbejderforhold	3		

## Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	40.000	1.818	41.818
Forslag til resultatdisponering		31.837	31.837
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b>40.000</b>	<b>33.655</b>	<b>73.655</b>

---

## Noter

	2024 kr.	2023 kr.
<b>1   Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	8.979	9.884
	<b>8.979</b>	<b>9.884</b>

---

## 2 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	0	2.418.481
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	4.887.665	0	4.887.665	2.145.050
Deposita	49.200	0	49.200	49.200
	<b>4.936.865</b>	<b>0</b>	<b>4.936.865</b>	<b>4.612.731</b>

---

	2024	2023
<b>3   Medarbejderforhold</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F & F Ejendomme ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter følgende regnskabspraksis.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

#### Direkte omkostninger

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

# Anvendt regnskabspraksis

## Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Gældsforpligtelser

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

## Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.