

**FF Udlejningsejendomme ApS**  
**Overstræde 8**  
**5000 Odense C**

**CVR-nr. 36 47 27 31**

**Årsrapport for**  
**22. december 2014 - 31. december 2015**  
**(Selskabets 1. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 23/12/2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

|   |    |
|---|----|
| Ledelsespåtegning                               | 3  |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4  |
| Selskabsoplysninger                             | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 6  |
| Resultatopgørelse 22. december - 31. december   | 9  |
| Balance 31. december                            | 10 |
| Noter til årsrapporten                          | 12 |

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 22. december 2014 - 31. december 2015 for FF Udlejningsejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 20. maj 2016

Direktion:

Frits Frandsen



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i FF Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FF Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 22. december 2014 - 31. december 2015 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 vedrørende 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 FSR – danske revisorerets etiske 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.

Aarhus, den 20. maj 2016

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065

  
Morten Ballum Lind Birkebæk  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Selskabet:</b>                | FF Udlejningsejendomme ApS<br>Overstræde 8<br>5000 Odense C<br><br>CVR nr.: 36 47 27 31<br><br>Regnskabsår: 22.12 - 31.12 |
| <b>Direktion:</b>                | Frits Frandsen  |
| <b>Tilknyttede virksomheder:</b> | Frits Frandsen Holding ApS, CVR-nr.: 33 05 08 52,<br>Hjemsted: Odense C   |
| <b>Revisor:</b>                  | Aros statsautoriserede revisorer I/S<br>Værkmestergade 3, 4. sal<br>8000 Aarhus C   |

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for FF Udlejningsejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er resultatopgørelsens øverste poster sammendraget til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. 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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

|           | Brugstid  |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 50-100 år |

Nyanskaffelser med en kostpris under den til hver tid gældende skattemæssige småanskaffelsesgrænse omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

#### 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 er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 22. december - 31. december

|  | Note | <u>2014/15</u><br>DKK |
|--|------|-----------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>               |      | <b>204.638</b>        |
| Afskrivninger                          |      | <u>93.905</u>         |
| <b>Resultat af primær drift</b>        |      | <b>110.733</b>        |
| Finansielle indtægter                  | 1    | 14.714                |
| Finansielle omkostninger               | 2    | <u>617.243</u>        |
| <b>Resultat før skat</b>               |      | <b>-491.795</b>       |
| Skat af årets resultat                 |      | <u>0</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                  |      | <b>-491.795</b>       |
|  |      |                       |
| <b>Resultatdisponering</b>             |      |                       |
| Årets resultat                         |      | <u>-491.795</u>       |
| <b>Til disposition</b>                 |      | <b>-491.795</b>       |
|  |      |                       |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                       |
| Overført til næste år                  |      | <u>-491.795</u>       |
| <b>I alt</b>                           |      | <b>-491.795</b>       |

## Balance 31. december

|  | Note | <u>2014/15</u>   |
|--|------|------------------|
|  |      | DKK              |
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |
| Grunde og bygninger                          |      | <u>9.296.595</u> |
| <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |      | <u>9.296.595</u> |
| <br>   |      |                  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <u>9.296.595</u> |
| <br>   |      |                  |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | <u>630.292</u>   |
| <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |      | <u>630.292</u>   |
| <br>   |      |                  |
| Likvide beholdninger                         |      | <u>373</u>       |
| <b>Likvide beholdninger i alt</b>            |      | <u>373</u>       |
| <br>   |      |                  |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <u>630.665</u>   |
| <br>   |      |                  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <u>9.927.260</u> |

## Balance 31. december

|  | Note | <u>2014/15</u><br>DKK    |
|--|------|--------------------------|
| <b>Passiver</b>                              |      |                          |
| Virksomhedskapital                           | 3    | 50.000                   |
| Overført overskud                            | 3    | -491.795                 |
| <b>Egenkapital i alt</b>                     |      | <u><b>-441.795</b></u>   |
| Gæld til realkreditinstitutter               | 4    | 6.461.164                |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u><b>6.461.164</b></u>  |
| Kreditinstitutter                            |      | 1.277.799                |
| Anden gæld                                   |      | 2.630.093                |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> |      | <u><b>3.907.892</b></u>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              |      | <u><b>10.369.056</b></u> |
| <b>Passiver i alt</b>                        |      | <u><b>9.927.260</b></u>  |
| Eventualposter                               | 5    |                          |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser        | 6    |                          |

## Noter til årsrapporten

### Selskabets aktivitet og økonomiske udvikling

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom og virksomhed, der er naturligt forbundet hermed.

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har ikke levet op til forventningerne og anses som utilfredsstillende.

Selskabet forventer fremadrettet positive resultater.

Det er ledelsens forventning, at kapitalgrundlaget kan reetableres ved de kommende års overskud.

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

|          |  |                     |                 |                      |
|----------|--|---------------------|-----------------|----------------------|
| <b>1</b> | <b>Finansielle indtægter</b>                   |                     |                 | <b>2014/15</b>       |
|          | Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder |                     |                 | 14.713               |
|          | Øvrige finansielle indtægter                   |                     |                 | 1                    |
|          | <b>Finansielle indtægter i alt</b>             |                     |                 | <b>14.714</b>        |
| <b>2</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>                |                     |                 | <b>2014/15</b>       |
|          | Øvrige finansielle omkostninger                |                     |                 | 617.243              |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>          |                     |                 | <b>617.243</b>       |
| <b>3</b> | <b>Egenkapital</b>                             | <b>Virksomheds-</b> | <b>Overført</b> | <b>Egenkapital i</b> |
|          |  | <b>kapital</b>      | <b>overskud</b> | <b>alt</b>           |
|          | Saldo primo                                    | 50.000              | 0               | 50.000               |
|          | Årets resultat                                 | 0                   | -491.795        | -491.795             |
|          | <b>Egenkapital ultimo</b>                      | <b>50.000</b>       | <b>-491.795</b> | <b>-441.795</b>      |

## Noter til årsrapporten

|          |   |                  |
|----------|---|------------------|
| <b>4</b> | <b>Gæld til realkreditinstitutter</b>       | <b>2014/15</b>   |
|          | Totalkredit, Færgevej 9                     | 716.000          |
|          | Nykredit, Reventlowsvej                     | 3.269.000        |
|          | Nykredit, Colbjørnsensvej                   | 991.506          |
|          | Nykredit, Colbjørnsensvej                   | 1.484.658        |
|          | <b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b> | <b>6.461.164</b> |

### 5 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Frits Frandsen Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret skødeløsbrev kr. 1.000.000 samt ejerpantebrev kr. 2.450.000.