

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936


T (+45) 33 110 220

www.grantthornton.dk

FFC3 ApS
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
(CVR.nr. 27 65 08 48)

**Årsrapport 1. januar -
31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
København, den 18. juni 2021.



Dirigent
Mads Ulrich

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2020	11-12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14-16

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for FFC3 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.


Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 18. juni 2021

Direktion


Mads Ulrich

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i FFC3 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FFC3 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 foreningen 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 udarbejdelsen 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, med mindre 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 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. Fejlinformation 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 revisionsbevis, der er tilstrækkeligt 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 sammesværgelser, 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.
- Konkluder 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 ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner 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 blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern 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 væsentligt 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 18. juni 2021

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR nr. 34209936



Michael Beuchert

statsautoriseret revisor

MNE nr. 32794

Selskabsoplysninger

Selskabet	FFC3 ApS Stockholmsgade 45 2100 København Ø
	CVR.nr.: 27 65 08 48
	Stiftet: 18. marts 2004
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Direktør Mads Ulrich
Revision	Grant Thornton Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bank	Danske Bank A/S Union Bancaire Privée - Luxembourg S.A.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er køb og salg børsnoterede og unoterede aktier og obligationer samt anden hermed i forbindelse stående finansierings- og investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev på tkr. 95.622 imod tkr. 62.877 sidste år, hvilket ledelsen betragter som et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som forrykker vurderingen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FFC3 ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, aflægges der ikke koncernregnskab.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til 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

Investeringsaktiviteter

Investeringsaktiviteter omfatter provenue vedrørende handel med børsnoterede værdipapirer, herunder handel med børsnoterede aktier og obligationer samt finansielle instrumenter m.v.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, rådgivning m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen 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 foretaget direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat - fortsat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede selskaber.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling)

Balancen

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I resultatopgørelsen:

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

I balancen:

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Tilknyttede og associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til nul kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negativ indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede/associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på eventuel goodwill.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for eventuelle skønnede tabsrisici efter individuel vurdering.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med de beløb, der beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomst samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat - fortsat

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.

Udskat 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.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særlig post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Bruttoresultat		-905.998	-833
Personaleomkostninger	1	<u>-112</u>	<u>-295</u>
Resultat af primær drift		-906.110	-1.128
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og ass. virksomheder	5	71.326.350	28.621
Andre finansielle indtægter	2	39.494.416	45.028
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-7.319.623</u>	<u>-1.089</u>
Resultat før skat		102.595.033	71.432
Skat af årets resultat	4	<u>-6.973.322</u>	<u>-8.555</u>
ARETS RESULTAT		<u>95.621.711</u>	<u>62.877</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		24.295.361	34.256
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		71.326.350	28.621
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>95.621.711</u>	<u>62.877</u>

Balance pr. 31. december 2020

Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	242.984.556	173.424
Kapitalandele i kapitalfonde		25.638.147	20.809
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	821
		<u>268.622.703</u>	<u>195.054</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>268.622.703</u>	<u>195.054</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		55.081.079	45.633
Andre tilgodehavender		5.172.925	4.445
		<u>60.254.004</u>	<u>50.078</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>174.798.158</u>	<u>182.434</u>
Likvide beholdninger		<u>24.429.392</u>	<u>11.534</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>259.481.554</u>	<u>244.046</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>528.104.257</u></u>	<u><u>439.100</u></u>

Balance pr. 31. december 2020

Passiver

	Note	2020 kr.	2019 tkr.
Egenkapital			
Virksomhedskapital		600.000	600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		223.746.257	154.186
Overført resultat		<u>251.672.437</u>	<u>227.377</u>
		<u>476.018.694</u>	<u>382.163</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		1.573.735	38
Gæld til tilknyttede virksomheder		15.022.089	13.689
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		29.540.357	36.141
Skyldig selskabsskat		4.028.789	4.919
Anden gæld		<u>1.920.593</u>	<u>2.150</u>
		<u>52.085.563</u>	<u>56.937</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>52.085.563</u>	<u>56.937</u>
PASSIVER I ALT		<u><u>528.104.257</u></u>	<u><u>439.100</u></u>
Eventualposter	6		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr.	Reserve for nettoopskrivning til indre værdi kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar 2020	600.000	154.185.534	227.377.076	382.162.610
Reserve for sikrings-instrumenter	0	-1.765.627	0	-1.765.627
Overført af årets resultat	<u>0</u>	<u>71.326.350</u>	<u>24.295.361</u>	<u>95.621.711</u>
Egenkapital 31. december 2020	<u>600.000</u>	<u>223.746.257</u>	<u>251.672.437</u>	<u>476.018.694</u>

Aktiekapitalen, der er opdelt i A- og B-aktier, er fordelt på stykstørrelser multipla á kr. 1.000.

Noter til årsregnskabet

	2020 kr.	2019 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	292
Sociale omkostninger	<u>112</u>	<u>3</u>
	<u>112</u>	<u>295</u>
Gennemsnitlige antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	970.356	558
Renteindtægter, kursgevinster og lignende indtægter	<u>38.524.060</u>	<u>39.778</u>
	<u>39.494.416</u>	<u>45.028</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	284.622	0
Renteomkostninger, kurstab og lignende omkostninger	<u>7.035.001</u>	<u>1.089</u>
	<u>7.319.623</u>	<u>1.089</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.973.322	6.982
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-18
Ændring af udskudt skat	<u>0</u>	<u>1.591</u>
	<u>6.973.322</u>	<u>8.555</u>

Noter til årsregnskabet

5. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2020 kr.	2019 tkr.
Kostpris 1. januar 2020	19.238.299	19.238
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris 31. december 2020	<u>19.238.299</u>	<u>19.238</u>
Værdireguleringer pr. 1. januar 2020	154.273.879	138.648
Regulering pr. 1. januar 2020	-88.345	-88
Andel af årets resultat	71.326.350	28.621
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede selskaber	<u>-1.765.627</u>	<u>-12.995</u>
Værdireguleringer pr. 31. december 2020	<u>223.746.257</u>	<u>154.186</u>
Kapitalandele pr. 31. december 2020	<u>242.984.556</u>	<u>173.424</u>

Hovedtallene for selskaberne pr. 31. december 2020:

	Ejerandel
<i>Tilknyttede selskaber:</i>	
Ejendomsselskabet NL af 2005 ApS, Kbh.	100,00%
NL Retail ApS, Kbh.	100,00%
Ejendomsselskabet Berlin Spandau ApS, København.....	94,50%

Noter til årsregnskabet

6. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabets hovedaktionær har for alt mellemværende med selskabets hovedbank-forbindelse, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

Selskabet har som følge af selskabets engagement i kapitalfonde påtaget sig en samlet udestående indbetalingsforpligtelse på tDKK 7.699.

Sambeskatning

Selskabet er administrationselskab i den nationale sambeskatning og hæfter fra og med regnskabsåret 2013/14 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.