

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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling,
København, den 7. juli 2020.



Dirigent
Mads Ulrich

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2-4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance pr. 31. december 2019	11-12
Noter	13-15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 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 7. juli 2020



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 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 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 regnskabsbrugere 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 7. juli 2020

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. Banque International 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. 62.877 imod tkr. 10.629 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 2019 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 negative 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 anskaffelseshærdien 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 2019

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Bruttoresultat		-833.114	-938
Personaleomkostninger	1	<u>-294.408</u>	<u>-75</u>
Resultat af primær drift		-1.127.522	-1.013
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede og ass. virksomheder	5	28.621.158	19.474
Andre finansielle indtægter	2	45.028.035	8.433
Andre finansielle omkostninger	3	<u>-1.089.491</u>	<u>-18.752</u>
Resultat før skat		71.432.180	8.142
Skat af årets resultat	4	<u>-8.554.881</u>	<u>2.487</u>
ARETS RESULTAT		<u>62.877.299</u>	<u>10.629</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overføres til overført resultat		34.256.141	-42.088
Overført til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode		28.621.158	52.717
Forslag til udbytte for regnskabsåret		<u>0</u>	<u>0</u>
Disponeret i alt		<u>62.877.299</u>	<u>10.629</u>

Balance pr. 31. december 2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	173.423.833	166.401
Kapitalandele i associerede virksomheder	4	0	0
Kapitalandele i kapitalfonde		20.808.680	14.608
Andre værdipapirer og kapitalandele		821.436	0
		<u>195.053.949</u>	<u>181.009</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>195.053.949</u>	<u>181.009</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		45.632.786	37.208
Tilgodehavende selskabsskat		0	1.098
Skatteaktiv		0	1.591
Andre tilgodehavender		4.444.789	5.110
		<u>50.077.575</u>	<u>45.007</u>
Værdipapirer og kapitalandele		<u>182.433.554</u>	<u>138.838</u>
Likvide beholdninger		<u>11.534.474</u>	<u>20.054</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>244.045.603</u>	<u>203.899</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>439.099.552</u></u>	<u><u>384.908</u></u>

Balance pr. 31. december 2019

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 tkr.
Egenkapital	5		
Virksomhedskapital		600.000	600
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		154.185.534	138.560
Overført resultat		<u>227.377.076</u>	<u>193.121</u>
		<u>382.162.610</u>	<u>332.281</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		38.282	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.689.154	8.905
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		36.141.480	40.777
Skyldig selskabsskat		4.918.544	0
Anden gæld		<u>2.149.482</u>	<u>2.945</u>
		<u>56.936.942</u>	<u>52.627</u>
 Gældsforpligtelser i alt		<u>56.936.942</u>	<u>52.627</u>
 PASSIVER I ALT		<u><u>439.099.552</u></u>	<u><u>384.908</u></u>
 Eventualposter	6		

Noter til årsregnskabet

	2019 kr.	2018 tkr.
1. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	291.452	74
Sociale omkostninger	2.956	1
	<u>294.408</u>	<u>75</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	558.430	741
Renteindtægter, kursgevinster og lignende indtægter.....	44.469.605	7.658
	<u>45.028.035</u>	<u>8.433</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger, tilknyttede virksomheder	0	95
Renteomkostninger, kurstab og lignende omkostninger.....	1.089.491	18.657
	<u>1.089.491</u>	<u>18.752</u>
4. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	6.982.194	0
Modtaget/betalt sambeskatningsbidrag	0	-816
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-17.820	-81
Ændring af udskudt skat	1.590.507	-1.590
	<u>8.554.881</u>	<u>-2.487</u>

Noter til årsregnskabet

5. Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

	Associerede virksomheder	Tilknyttede virksomheder	I alt
Kostpris 1. januar 2019	60.000	27.841.150	27.901.150
Tilgang	0	11.024	11.024
Afgang	0	-8.613.875	-8.613.875
Kostpris 31. december 2019	60.000	19.238.299	19.298.299
Værdireguleringer pr. 1. januar 2019	-60.000	138.648.199	138.588.199
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver ..	0	0	0
Andel af årets resultat	0	28.621.158	28.621.158
Modtaget udbytte	0	0	0
Egenkapitalreguleringer i tilknyttede selskaber		-12.995.478	-12.995.478
Værdireguleringer pr. 31. december 2019	-60.000	154.273.879	154.213.879
Goodwillafskrivninger pr. 1. januar 2019	0	-168.263	-168.263
Årets afskrivninger	0	0	0
Goodwillafskrivninger pr. 31. december 2019	0	-168.263	-168.263
Modregnet i tilgodehavender	0	79.918	79.918
Modregnet i tilgodehavender	0	79.918	79.918
Kapitalandele pr. 31. december 2019	0	173.423.833	173.423.833
Goodwill indregnet i regnskabsmæssig værdi.....	0	0	0

Hovedtallene for selskaberne pr. 31. december 2019:

	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. Egenkapital	Virksom- hedskapital	Reserve for nettoopskriv- ning til indre værdi metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	600.000	138.559.854	193.120.935	332.280.789
Reserve for sikringsinstrumenter	0	-12.995.478	0	-12.995.478
Overført af årets resultat	0	28.621.158	34.256.141	62.877.299
Egenkapital 31. december 2019	600.000	154.185.534	227.377.076	382.162.610

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

7. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har til sikkerhed for koncernvirksomheders mellemværender med realkreditinstitutter er der afgivet solidarisk selvskyldnerkaution, ligesom der afgivet sikkerhed i værdipapirdepot samt indestående på afkastkonti med i alt tDKK 30.884.

Selskabets hovedaktionær har endvidere for alt mellemværende med selskabets hovedbankforbindelse, afgivet solidarisk selvskyldnerkaution.

Selskabet har som følge af selskabets engagement i kapitalfonde påtaget sig en samlet udestående indbetalingsforpligtelse på tDKK 11.538. Selskabet har tillige afgivet en betalingsgaranti på tDKK 170 overfor kapitalfonde.

Sambeskatning

Selskabet er administrationsselskab 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 kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.