

---

# ***FF ERHVERV, VEJLE ApS***

Havnegade 32, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2017

---

CVR-nr. 31 43 23 75

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 11/4 2018

Flemming Faurholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Noter til årsregnskabet	7

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for FF ERHVERV, VEJLE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 11. april 2018

## Direktion

Flemming Faurholm

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i FF ERHVERV, VEJLE ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FF ERHVERV, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Konklusion

Baseret på den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hellerup, den 11. april 2018

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

mne26718

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

FF ERHVERV, VEJLE ApS  
Havnegade 32  
7100 Vejle

CVR-nr.: 31 43 23 75  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

**Direktion**

Flemming Faurholm

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>2.998.312</b>	<b>3.093.771</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	160.075	-394.103
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>3.158.387</b>	<b>2.699.668</b>
Finansielle indtægter	3	666.807	680.162
Finansielle omkostninger	4	-506.059	-450.507
<b>Resultat før skat</b>		<b>3.319.135</b>	<b>2.929.323</b>
Skat af årets resultat	5	-734.022	-648.612
<b>Årets resultat</b>		<b>2.585.113</b>	<b>2.280.711</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.000.000	2.000.000
Overført resultat	585.113	280.711
	<b>2.585.113</b>	<b>2.280.711</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Investeringsejendomme		58.850.000	58.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>58.850.000</b>	<b>58.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>58.850.000</b>	<b>58.300.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		68.125	52.418
Andre tilgodehavender		17.258.607	16.631.197
<b>Tilgodehavender</b>		<b>17.326.732</b>	<b>16.683.615</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.006.789</b>	<b>492.704</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>19.333.521</b>	<b>17.176.319</b>
<b>Aktiver</b>		<b>78.183.521</b>	<b>75.476.319</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		15.495.775	14.910.662
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.000.000	2.000.000
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>17.995.775</b>	<b>17.410.662</b>
Hensættelse til udskudt skat		4.461.904	4.411.334
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>4.461.904</b>	<b>4.411.334</b>
Gæld til realkreditinstitutter		51.342.080	51.369.693
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>51.342.080</b>	<b>51.369.693</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	13.156	10.935
Modtagne forudbetalinger fra kunder		135.843	95.612
Leverandører af varer og tjenesteydelser		136.545	85.234
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.701.522	601.703
Selskabsskat		461.452	541.972
Anden gæld		935.244	949.174
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.383.762</b>	<b>2.284.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>55.725.842</b>	<b>53.654.323</b>
<b>Passiver</b>		<b>78.183.521</b>	<b>75.476.319</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	160.075	-501.096
Korrektion gæld primo (amortiseret kost)	0	106.993
	<u><b>160.075</b></u>	<u><b>-394.103</b></u>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	0	37.220
Andre finansielle indtægter	666.807	642.942
	<u><b>666.807</b></u>	<u><b>680.162</b></u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	74.068	0
Andre finansielle omkostninger	431.991	450.507
	<u><b>506.059</b></u>	<u><b>450.507</b></u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	683.452	719.972
Årets udskudte skat	50.570	-71.360
	<u><b>734.022</b></u>	<u><b>648.612</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	38.727.293
Tilgang i årets løb	389.925
Kostpris 31. december	<u>39.117.218</u>
Værdireguleringer 1. januar	19.572.707
Årets værdireguleringer	160.075
Værdireguleringer 31. december	<u>19.732.782</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>58.850.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringssejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Ved fastsættelse af dagsværdi er benyttet et afkastkrav på ca. 5,50 - 5,75 %.

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	14.910.662	2.000.000	17.410.662
Betalt ordinært udbytte	0	0	-2.000.000	-2.000.000
Årets resultat	0	585.113	2.000.000	2.585.113
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>15.495.775</u></b>	<b><u>2.000.000</u></b>	<b><u>17.995.775</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	50.554.739	50.767.554
Mellem 1 og 5 år	<u>787.341</u>	<u>602.139</u>
Langfristet del	51.342.080	51.369.693
Inden for 1 år	<u>13.156</u>	<u>10.935</u>
	<b><u>51.355.236</u></b>	<b><u>51.380.628</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	58.850.000	58.300.000
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat samt for fællesregistrering af moms.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FF ERHVERV, VEJLE ApS for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% dansk moderselskab. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

## Balancen

### Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles til dagsværdi.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdien for investerings ejendomme er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### *Udbytte*

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Finansielle gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.