
FF ERHVERV, VEJLE ApS

Havnegade 32, 7100 Vejle

Årsrapport for 2019

CVR-nr. 31 43 23 75

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 2 /6 2020

Flemming Faurholm
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsregnskabet	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juni 2020

Direktion

Flemming Faurholm

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i FF ERHVERV, VEJLE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FF ERHVERV, VEJLE ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet 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 bevis 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 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, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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 ud-

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

trykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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.

Hellerup, den 2. juni 2020

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
Advokat	Skov Advokaterne Havneparken 4 7100 Vejle
Pengeinstitut	Danske Bank Kolding Åpark 8H 6000 Kolding

Ledelsesberetning

Årsrapporten for FF ERHVERV, VEJLE ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 13.083.630, heraf værdireguleringer på DKK 13.033.398, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 18.565.859.

Begivenheder efter balancedagen

Det er ledelsens vurdering at Covid-19 udbruddet ikke forventes at have en væsentlig påvirkning af selskabets resultat, likviditet eller egenkapital, jf. også omtalen af begivenheder efter balancedagen i note 1.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		3.542.212	2.727.606
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	13.033.398	14.535.664
Bruttofortjeneste efter værdireguleringer		16.575.610	17.263.270
Finansielle indtægter	3	643.510	689.571
Finansielle omkostninger	4	-409.208	-658.612
Resultat før skat		16.809.912	17.294.229
Skat af årets resultat	5	-3.726.282	-3.807.775
Årets resultat		13.083.630	13.486.454

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	20.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	4.000.000
Overført resultat	-6.916.370	9.486.454
	13.083.630	13.486.454

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		88.000.000	74.400.000
Materielle anlægsaktiver	6	88.000.000	74.400.000
Anlægsaktiver		88.000.000	74.400.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		125.152	137.258
Andre tilgodehavender	7	15.721.899	18.026.858
Tilgodehavender		15.847.051	18.164.116
Likvide beholdninger		1.408.856	814.738
Omsætningsaktiver		17.255.907	18.978.854
Aktiver		105.255.907	93.378.854

Balance 31. december

Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		18.065.859	24.982.229
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital	8	18.565.859	29.482.229
Hensættelse til udskudt skat		10.559.031	7.662.721
Hensatte forpligtelser		10.559.031	7.662.721
Gæld til realkreditinstitutter		51.647.000	51.647.000
Langfristede gældsforpligtelser	9	51.647.000	51.647.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		90.631	168.019
Leverandører af varer og tjenesteydelser		117.544	190.343
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.666.643	2.789.388
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		499.972	268.958
Anden gæld		1.100.722	1.170.196
Periodeafgrænsningsposter		8.505	0
Kortfristede gældsforpligtelser		24.484.017	4.586.904
Gældsforpligtelser		76.131.017	56.233.904
Passiver		105.255.907	93.378.854
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

Noter til årsregnskabet

1 Begivenheder efter balancedagen

Konsekvenserne af Covid-19, hvor mange regeringer verden over har taget beslutning om at "lukke landene ned", får stor betydning for verdensøkonomien. Ledelsen anser konsekvenserne af Covid-19 som en begivenhed, der er opstået efter balancedagen 31. december 2019, og har derfor ikke indvirkning på regnskabet for 2019 (ikke-regulerende begivenhed).

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
2 Værdiregulering af investeringsaktiver		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>13.033.398</u>	<u>14.535.664</u>
	13.033.398	14.535.664
3 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>643.510</u>	<u>689.571</u>
	643.510	689.571
4 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	207.209	80.039
Andre finansielle omkostninger	<u>201.999</u>	<u>578.573</u>
	409.208	658.612
5 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	829.972	606.958
Årets udskudte skat	<u>2.896.310</u>	<u>3.200.817</u>
	3.726.282	3.807.775

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. januar	40.131.554
Tilgang i årets løb	566.602
Kostpris 31. december	40.698.156
Værdireguleringer 1. januar	34.268.446
Årets værdireguleringer	13.033.398
Værdireguleringer 31. december	47.301.844
Regnskabsmæssig værdi 31. december	88.000.000

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af dagsværdi er benyttet et afkastkrav på 4,60 % (2018: 4,75 - 5,0 %).

7 Andre tilgodehavender

I posten indgår tilgodehavende hos søsterselskab t.kr. 15.722. Beløbet forfalder først til betaling, når likviditeten i selskabet tillader det.

8 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbytte for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	24.982.229	4.000.000	29.482.229
Betalt ordinært udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-20.000.000	0	-20.000.000
Årets resultat	0	13.083.630	0	13.083.630
Egenkapital 31. december	500.000	18.065.859	0	18.565.859

Noter til årsregnskabet

9 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:

	2019 DKK	2018 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	51.647.000	51.526.973
Mellem 1 og 5 år	0	120.027
Langfristet del	51.647.000	51.647.000
Inden for 1 år	0	0
	51.647.000	51.647.000

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	88.000.000	74.400.000
---	------------	------------

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

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FF ERHVERV, VEJLE ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2019 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme 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.

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 sandsyn-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

ligvis 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.

Dagsværdien for investeringsejendomme 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.

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 ved-

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

rører 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 acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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.