

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

FF Ejendomme ApS

Badstuestræde 8, 1.
1209 København K

CVR-nr. 33640552

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 31. maj 2016.

Dirigent: _____
Flemming Nielsen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 . F: 5485 3702
CVR NR. 31579302
LOUREVISION.DK

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER
FSK*



Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	12



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for FF Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 26. maj 2016.

Direktion

Flemming Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FF Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FF Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til oplysningerne i ledelsesberetningen samt note 6, om usikkerhed ved indregning og måling af grunde og bygninger på i alt 42.726 tkr. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 26. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor



Virksomhedsoplysninger

Selskabet

FF Ejendomme ApS
Badstuestræde 8, 1.
1209 København K

CVR-nr.: 33640552
Hjemstedskommune: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Flemming Nielsen

Revisor

Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive bygge- og anlægsvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.



Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive bygge- og anlægsvirksomhed samt enhver i forbindelse hermed stående virksomhed.

Usikkerheder ved indregning og måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommenes værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for utilfredsstillende og er især påvirket af værdiregulering på ejendomme samt nedskrivning af tilgodehavender med i alt tdkk 3.095.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FF Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris (hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden). Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommenes dagsværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat ud fra et afkastniveau på 6,5% i gennemsnit.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuell 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 måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisation sværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		1.431.948	237
Personaleomkostninger	1	702.764	314
Nedskrivninger af omsætningsaktiver		556.073	0
Ordinært resultat før finansielle poster		173.110	-78
Værdiregulering ejendomme	2	-2.542.903	16.442
Andre finansielle indtægter		37.361	21
Andre finansielle omkostninger	3	584.698	327
Resultat før skat		-2.917.129	16.058
Skat af årets resultat		-1.463.564	4.412
Årets resultat		-1.453.565	11.646
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		13.866.201	2.220
Årets resultat		-1.453.565	11.646
Til disposition		12.412.635	13.866
Overført til næste år		12.412.635	13.866
Disponeret i alt		12.412.635	13.866



Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		42.725.521	45.264
Materielle anlægsaktiver i alt		42.725.521	45.264
Anlægsaktiver i alt		42.725.521	45.264
Andre tilgodehavender		88.103	301
Tilgodehavender i alt		88.103	301
Omsætningsaktiver i alt		88.103	301
Aktiver i alt		42.813.624	45.565

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		80.000	80
Overført resultat		12.412.635	13.866
Egenkapital i alt	4	12.492.635	13.946
Hensættelse til udskudt skat		3.613.852	5.077
Hensatte forpligtelser i alt		3.613.852	5.077
Langfristede gældsforpligtelser	5	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		24.706.002	24.938
Kortfristet del af langfristet gæld		-373.600	-203
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	24.332.402	24.736
Kortfristet del af langfristet gæld		373.600	203
Kreditinstitutter i øvrigt		771.057	663
Leverandører af varer og tjenesteydelser		158.300	62
Anden gæld		1.071.777	878
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.374.734	1.806
Gældsforpligtelser i alt		26.707.136	26.541
Passiver i alt		42.813.624	45.565
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	687.076	310
	Pensionsforpligtelse til øvrige ansatte	8.600	0
	Andre udgifter til social sikring	7.088	5
	Personaleomkostninger i alt	702.764	314

2	Værdiregulering ejendomme	2015	2014
		kr.	tkr.
	Værdiregulering ejendom	-2.538.464	16.449
	Værdiregulering gæld	-4.439	-7
	Værdiregulering ejendomme i alt	-2.542.903	16.442

3	Andre finansielle omkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Renteudgifter i associerede virksomheder	13.502	12
	Renter af bankgæld	55.366	19
	Renter af prioritetsgæld	510.787	291
	Renter kreditorer	5.042	6
	Andre finansielle omkostninger i alt	584.698	327

4	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	80.000	13.866.201	13.946.201
	Årets resultat	0	-1.453.565	-1.453.565
	Saldo ultimo	80.000	12.412.635	12.492.635

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 19.769.684

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger

Dagsværdi er opgjort på grundlag af en af ledelsen fastsat afkastsats. Afkastsatsen på 6,5% er behæftet med en vis usikkerhed. En afkastsats på 7,5% vil medføre en dagsværdi på 37,2 mio. kr. og et afkastkrav på 5,5% vil medføre en dagsværdi på 50,3 mio. kr. Der henvises i øvrigt til ledelsesberetningens afsnit om usikkerhed ved indregning og måling.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Nykredit DKK 24.706.002 er der deponeret ejerpantebreve i ejendommene. Ejendommenes værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 42.725.521.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Ørneven/Svanevej er der tinglyst pant i ejendommen med nom. DKK 15.000. Ejendommens værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 817.231.

8 Eventualposter m.v.

Ingen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Flemming Asbjørn Nielsen

direktør

På vegne af: FF Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-563317460613

IP: 89.140.41.246

29-05-2016 kl. 07:39:19 UTC

NEM ID 

Peter Kamper

registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.48.59

30-05-2016 kl. 05:05:19 UTC

NEM ID 

Flemming Asbjørn Nielsen

dirigent

På vegne af: FF Ejendomme ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-563317460613

IP: 89.140.41.246

31-05-2016 kl. 15:57:47 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0EOL6-JXZ3E-EN8DH-VJKE4-OUTK3-CF1V7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>