
FF Ejendomme 1 ApS

Skt. Pauls Gade 5, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 33 95 42 55

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 9 /3 2016

Jakob Nielsen
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Beretning 5

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 6

Balance 31. december 7

Noter til årsrapporten 9

Regnskabspraksis 13

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for FF Ejendomme 1 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 9. marts 2016

Direktion

Morten Thye

Bestyrelse

Erling Abildgaard
formand

Morten Thye

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i FF Ejendomme 1 ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FF Ejendomme 1 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 9. marts 2016

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Kristian B. Lassen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	FF Ejendomme 1 ApS Skt. Pauls Gade 5 8000 Aarhus C CVR-nr.: 33 95 42 55 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Erling Abildgaard, formand Morten Thye
Direktion	Morten Thye
Revision	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Nobelparken Jens Chr. Skous Vej 1 8000 Aarhus C
Advokat	Bech Bruun Værkmestergade 4 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Jyske Bank Østergade 4 8000 Aarhus C

Beretning

Årsrapporten for FF Ejendomme 1 ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Hovedaktivitet

Selskabets formål er handel, administration og investering i fast ejendom samt anden efter direktionens skøn hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på DKK 3.476.437, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på DKK 75.046.

Kapitalberedskabet

Ledelsen er opmærksom på selskabslovens bestemmelser om kapitaltab og følger driften nøje. Det er ledelsens vurdering, at selskabskapitalen retableres ved forbedring af indtjeningen, hvorfor ledelsen indstiller til, at generalforsamlingen træffer beslutning om retablering af egenkapitalen gennem forbedret indtjening af den fortsatte drift. Selskabet har sikret finansieringen for det kommende år og bedømmer, at den nødvendige likviditet til fortsat drift af selskabet er tilstede.

Usikkerhed ved indregning og måling

På grund af usikkerheden på de finansielle markeder er der usikkerhed om værdiansættelsen af ejendommene. Ejendommene måles til dagsværdi. Det er ledelsens vurdering, at værdiansættelsen af ejendommene er realistiske, hvilket bygger på vurdering af uafhængig mægler.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		5.977.298	6.204.773
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme		-1.929.439	-2.240.374
Andre eksterne omkostninger		-492.941	-527.312
Bruttoresultat før værdireguleringer		3.554.918	3.437.087
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	1	5.903.597	9.951.597
Bruttoresultat efter værdireguleringer		9.458.515	13.388.684
Finansielle indtægter		11	0
Finansielle omkostninger		-4.994.549	-10.759.283
Resultat før skat		4.463.977	2.629.401
Skat af årets resultat	2	-987.540	0
Årets resultat		3.476.437	2.629.401

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		3.476.437	2.629.401
		3.476.437	2.629.401

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Investeringsejendomme		125.013.322	119.050.000
Materielle anlægsaktiver	3	125.013.322	119.050.000
Anlægsaktiver		125.013.322	119.050.000
Andre tilgodehavender		95.215	150.764
Tilgodehavender		95.215	150.764
Likvide beholdninger		23.512.126	0
Omsætningsaktiver		23.607.341	150.764
Aktiver		148.620.663	119.200.764

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		198.403	198.403
Overført resultat		-123.357	-3.599.794
Egenkapital	4	75.046	-3.401.391
Hensættelse til udskudt skat		987.540	0
Hensatte forpligtelser		987.540	0
Gæld til realkreditinstitutter		84.013.783	66.801.870
Kreditinstitutter		47.110.662	45.550.710
Langfristede gældsforpligtelser	5	131.124.445	112.352.580
Gæld til realkreditinstitutter	5	6.191.288	846.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		196.253	178.410
Anden gæld		10.046.091	9.225.165
Kortfristede gældsforpligtelser		16.433.632	10.249.575
Gældsforpligtelser		147.558.077	122.602.155
Passiver		148.620.663	119.200.764
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
1 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	5.963.322	9.691.287
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	-59.725	575.861
Salg af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-315.551</u>
	<u>5.903.597</u>	<u>9.951.597</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	<u>987.540</u>	<u>0</u>
	<u>987.540</u>	<u>0</u>
3 Aktiver der måles til dagsværdi		Investerings- ejendomme
		<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar		109.358.713
Afgang i årets løb		<u>0</u>
Kostpris 31. december		<u>109.358.713</u>
Værdireguleringer 1. januar		9.691.287
Årets værdireguleringer		<u>5.963.322</u>
Værdireguleringer 31. december		<u>15.654.609</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>125.013.322</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	198.403	-3.599.794	-3.401.391
Årets resultat	0	3.476.437	3.476.437
Egenkapital 31. december	198.403	-123.357	75.046

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Selskabskapitalen har udviklet sig således:

	2015	2014	2013	2012
	DKK	DKK	DKK	DKK
Selskabskapital 1. januar	198.403	198.403	198.403	80.000
Kapitalforhøjelse	0	0	0	118.403
Kapitalnedsættelse	0	0	0	0
Selskabskapital 31. december	198.403	198.403	198.403	198.403

Noter til årsrapporten

5 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>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	83.557.688	63.418.870
Mellem 1 og 5 år	456.095	3.383.000
Langfristet del	<u>84.013.783</u>	<u>66.801.870</u>
Inden for 1 år	<u>6.191.288</u>	<u>846.000</u>
	<u>90.205.071</u>	<u>67.647.870</u>
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	<u>47.110.662</u>	<u>45.550.710</u>
Langfristet del	<u>47.110.662</u>	<u>45.550.710</u>
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>47.110.662</u>	<u>45.550.710</u>

Mio. kr. 6,1 af den kortfristede gæld til realkreditinstitutter vedrører indfrielse af lån, grundet refinansiering.

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Sikkerhedsstillelser		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Ejendomme med en regnskabsmæssig værdi af	125.013.322	119.050.000
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt DKK 37.525.000, der giver pant i ejendomme til en samlet regnskabsmæssig værdi af	125.013.322	119.050.000
Eventualaktiver		
Diverse		
Selskabets likvide beholdning på TDKK 23.512 er bunden kapital i forbindelse med refinansiering.		

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for FF Ejendomme 1 ApS for 2015 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.

Regnskabsgrundlag

Årsregnskab for 2015 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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 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

Nettoomsætning består af huslejeindtægter som indregnes lineært i lejeperioden.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler samt kontorhold mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Regnskabspraksis

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet, herunder avance og tab ved salg af immaterielle aktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 direkte på egenkapitalen.

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme 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.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsjendomme 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 investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommenes nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Regnskabspraksis

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. I tilfælde hvor den opkrævede leje ikke udgør markedslejen, indregnes stigninger til markedslejen, når disse varsles overfor lejereren. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer, vedligeholdelse indbetalt til ejerforening og renter.

Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

Regnskabspraksis

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.