

FF Udlejningsejendomme ApS
Overstræde 8
5000 Odense C

CVR-nr. 36 47 27 31

Årsrapport for
1. januar 2016 - 31. december 2016
(Selskabets 2. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 24. af 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 for FF Udlejningsejendomme ApS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

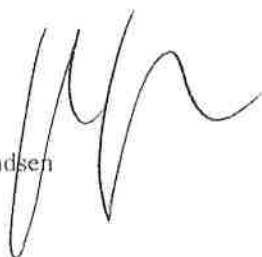
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 22. maj 2017

Direktion:

Frits Frandsen



Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FF Udlejningsejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FF Udlejningsejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 22. maj 2017

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet:	FF Udlejningsejendomme ApS Overstræde 8 5000 Odense C CVR nr.: 36 47 27 31 Regnskabsår: 01.01 - 31.12
Direktion:	Frits Frandsen
Tilknyttede virksomheder:	Frits Frandsen Holding ApS, CVR-nr.: 33 05 08 52, Hjemsted: Odense C
Revisor:	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3, 4. sal 8000 Aarhus C

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten for FF Udlejningsejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Gager og personaleomkostninger

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

Lokaleomkostninger

Lokaleomkostninger omfatter husleje, vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid
Bygninger	50-100 år

Nyanskaffelser med en forventet levetid på under et år omkostningsføres fuldt ud i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, 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.

Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
Bruttofortjeneste		-66.767	204.638
Afskrivninger		-2.042.445	93.905
Resultat af primær drift		1.975.678	110.733
Finansielle indtægter	2	26.837	14.714
Finansielle omkostninger	3	885.261	617.243
Resultat før skat		1.117.254	-491.795
Skat af årets resultat	4	126.589	0
Årets resultat		990.665	-491.795
Resultatdisponering			
Årets resultat		990.665	-491.795
Overført fra tidligere år		-491.795	0
Til disposition		498.870	-491.795
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		498.870	-491.795
I alt		498.870	-491.795

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.644.040</u>	<u>9.296.595</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.644.040</u>	<u>9.296.595</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.644.040</u>	<u>9.296.595</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>1.157.535</u>	<u>630.292</u>
Tilgodehavender i alt		<u>1.157.535</u>	<u>630.292</u>
Likvide beholdninger		<u>9.865</u>	<u>373</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>9.865</u>	<u>373</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>1.167.400</u>	<u>630.665</u>
Aktiver i alt		<u>3.811.440</u>	<u>9.927.260</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2014/15</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	5	50.000	50.000
Overført overskud	5	498.870	-491.795
Egenkapital i alt		548.870	-441.795
Hensættelse til udskudt skat		69.345	0
Hensatte forpligtelser i alt		69.345	0
Gæld til realkreditinstitutter	6	716.000	6.461.164
Langfristede gældsforpligtelser i alt		716.000	6.461.164
Kreditinstitutter		116	1.277.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	0
Selskabsskat		57.244	0
Anden gæld		2.402.865	2.630.093
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.477.225	3.907.892
Gældsforpligtelser i alt		3.193.225	10.369.056
Passiver i alt		3.811.440	9.927.260
Eventualposter	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Noter til årsrapporten

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at drive udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

2	Finansielle indtægter	2016	2014/15
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	25.582	14.713
	Øvrige finansielle indtægter	1.255	1
	Finansielle indtægter i alt	26.837	14.714

3	Finansielle omkostninger	2016	2014/15
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	1.908	0
	Øvrige finansielle omkostninger	883.353	617.243
	Finansielle omkostninger i alt	885.261	617.243

4	Skat af årets resultat	2016	2014/15
	Årets aktuelle skat	57.244	0
	Årets udskudte skat	69.345	0
	Skat af årets resultat i alt	126.589	0

5	Egenkapital	Virksomheds- kapital	Overført overskud	Egenkapital i alt
	Saldo primo	50.000	-491.795	-441.795
	Årets resultat	0	990.665	990.665
	Egenkapital ultimo	50.000	498.870	548.870

Noter til årsrapporten

6	Gæld til realkreditinstitutter	2016	2014/15
	Totalkredit, Færgevej 9	716.000	716.000
	Nykredit, Reventlowsvej	0	3.269.000
	Nykredit, Colbjørnsensvej	0	991.506
	Nykredit, Colbjørnsensvej	0	1.484.658
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	716.000	6.461.164

Af den langfristede gæld forfalder DKK 716.000 til betaling efter 5 år

7 Eventualposter

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden Frits Frandsen Holding ApS. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for skatter inden for sambeskatningskredsen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut m.v. er der deponeret skadeløsbrev på kr. 1.000.000.