

FF Udlejningsejendomme ApS
Overstræde 8
5000 Odense C

CVR-nr. 36 47 27 31

Årsrapport for
1. januar 2017 - 31. december 2017
(Selskabets 3. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 23/5 2018

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 2017 - 31. december 2017 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.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 23. maj 2018

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 2017 - 31. december 2017 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 revisorerets 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 23. maj 2018

Aros statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29690065



Morten Ballum Lind Birkebæk
statsautoriseret revisor
MNE34278

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 eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Lokaleomkostninger

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

Andre eksterne omkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger, 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

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	Restværdi
Bygninger	50-100 år	DKK 1.349.000

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Depositum

Depositum måles til kostpris. I tilfælde hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste		2.501	-66.767
Resultat før afskrivninger		2.501	-66.767
Afskrivninger		13.490	-2.042.445
Resultat af primær drift		-10.989	1.975.678
Finansielle indtægter	1	45.829	26.837
Finansielle omkostninger	2	112.273	885.261
Resultat før skat		-77.433	1.117.254
Skat af årets resultat	3	-17.035	126.589
Årets resultat		-60.398	990.665
Resultatdisponering			
Årets resultat		-60.398	990.665
Overført fra tidligere år		498.870	-491.795
Til disposition		438.471	498.870
Forslag til resultatdisponering			
Overført til næste år		438.471	498.870
I alt		438.471	498.870

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.630.550</u>	<u>2.644.040</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.630.550</u>	<u>2.644.040</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.630.550</u>	<u>2.644.040</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>1.157.535</u>
Tilgodehavender i alt		<u>0</u>	<u>1.157.535</u>
Likvide beholdninger		<u>21.321</u>	<u>9.865</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>21.321</u>	<u>9.865</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>21.321</u>	<u>1.167.400</u>
Aktiver i alt		<u>2.651.871</u>	<u>3.811.440</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		DKK	DKK
Passiver			
Virksomhedskapital	4	50.000	50.000
Overført overskud	4	438.471	498.870
Egenkapital i alt		488.471	548.870
Hensættelse til udskudt skat		52.310	69.345
Hensatte forpligtelser i alt		52.310	69.345
Gæld til realkreditinstitutter	5	716.000	716.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		716.000	716.000
Kreditinstitutter		0	116
Gæld til pengeinstitutter		1.223	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.000	17.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		163.867	0
Selskabsskat		0	57.244
Anden gæld		1.213.000	2.402.865
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.395.090	2.477.225
Gældsforpligtelser i alt		2.111.090	3.193.225
Passiver i alt		2.651.871	3.811.440
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter	8		

Noter til årsrapporten

1	Finansielle indtægter	2017	2016	
	Finansielle indtægter tilknyttede virksomheder	45.829	25.582	
	Øvrige finansielle indtægter	0	1.255	
	Finansielle indtægter i alt	45.829	26.837	
2	Finansielle omkostninger	2017	2016	
	Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	25.270	1.908	
	Øvrige finansielle omkostninger	87.003	883.353	
	Finansielle omkostninger i alt	112.273	885.261	
3	Skat af årets resultat	2017	2016	
	Årets aktuelle skat	0	57.244	
	Årets udskudte skat	-17.035	69.345	
	Skat af årets resultat i alt	-17.035	126.589	
4	Egenkapital	Virksomheds-	Overført	Egenkapital i
		kapital	overskud	alt
	Saldo primo	50.000	498.870	548.870
	Årets resultat	0	-60.398	-60.398
	Egenkapital ultimo	50.000	438.471	488.471
5	Gæld til realkreditinstitutter	2017	2016	
	Totalkredit, Færgevej 9	716.000	716.000	
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	716.000	716.000	

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

Noter til årsrapporten

6 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

8 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.