

---

# ***Part. FF P/S***

Havnegade 32, 7100 Vejle

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 37 18 89 72

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på partnerselskabets ordinære generalforsamling den 2 /6 2020

Flemming Faurholm  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 7

Balance 31. december 8

Noter til årsregnskabet 10

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for Part. FF P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for 2019.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 2. juni 2020

## Direktion

Flemming Faurholm

## Bestyrelse

Joan Pedersen  
formand

Frederik Faurholm

Flemming Faurholm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til partnerne i Part. FF P/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af partnerselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af partnerselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Part. FF P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af partnerselskabet 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere partnerselskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde regnskabet

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere partnerselskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af partnerselskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om partnerselskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at partnerselskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Hellerup, den 2. juni 2020

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

René Otto Poulsen

statsautoriseret revisor

mne26718

# Selskabsoplysninger

## Partnerselskabet

Part. FF P/S  
Havnegade 32  
7100 Vejle

CVR-nr.: 37 18 89 72  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejle

## Bestyrelse

Joan Pedersen, formand  
Frederik Faurholm  
Flemming Faurholm

## Direktion

Flemming Faurholm

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Pengeinstitut

Danske Bank  
Kolding Åpark 8H  
6000 Kolding

## Ledelsesberetning

Årsrapporten for Part. FF P/S 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

Virksomhedens formål er at drive virksomhed med investering i og udlejning af boligejendomme samt al virksomhed, som efter direktionens skøn har forbindelse hermed.

### Udvikling i året

Partnerselskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på DKK 15.818.787, heraf værdireguleringer på DKK 12.922.928, og partnerselskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på DKK 20.063.057.

### 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
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>5.024.067</b>	<b>4.586.475</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver	2	12.922.928	22.200.000
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>17.946.995</b>	<b>26.786.475</b>
Finansielle indtægter		15.585	131.956
Finansielle omkostninger		-2.143.793	-2.399.121
<b>Resultat før skat</b>		<b>15.818.787</b>	<b>24.519.310</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>15.818.787</b>	<b>24.519.310</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Betalt ekstraordinært udbytte	14.000.000	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	10.000.000
Overført resultat	18.787	14.519.310
	<b>15.818.787</b>	<b>24.519.310</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Investeringsejendomme		125.000.000	110.900.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>125.000.000</b>	<b>110.900.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>125.000.000</b>	<b>110.900.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		71.542	61.575
Andre tilgodehavender		1.114.730	1.054.412
Selskabsskat		0	32.550
Periodeafgrænsningsposter		11.847	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.198.119</b>	<b>1.148.537</b>
<b>Værdipapirer</b>	4	<b>0</b>	<b>4.297.298</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>55.760</b>	<b>6.321.169</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.253.879</b>	<b>11.767.004</b>
<b>Aktiver</b>		<b>126.253.879</b>	<b>122.667.004</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		17.763.057	17.744.270
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	10.000.000
<b>Egenkapital</b>	5	<b>20.063.057</b>	<b>28.244.270</b>
Gæld til realkreditinstitutter		97.218.561	88.673.639
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>97.218.561</b>	<b>88.673.639</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	1.854.067	1.575.482
Kreditinstitutter		483	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		506.114	103.706
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.209.347	236.591
Anden gæld		5.402.250	3.833.316
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>8.972.261</b>	<b>5.749.095</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>106.190.822</b>	<b>94.422.734</b>
<b>Passiver</b>		<b>126.253.879</b>	<b>122.667.004</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	7		
Anvendt regnskabspraksis	8		

# 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
<b>2 Værdiregulering af investeringsaktiver</b>		
Øvrige værdireguleringer af investeringsejendomme	<u>12.922.928</u>	<u>22.200.000</u>
	<b><u>12.922.928</u></b>	<b><u>22.200.000</u></b>

## 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u> DKK
Kostpris 1. januar	70.018.750
Tilgang i årets løb	<u>1.177.073</u>
Kostpris 31. december	<u>71.195.823</u>
Værdireguleringer 1. januar	40.881.249
Årets værdireguleringer	<u>12.922.928</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>53.804.177</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>125.000.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved fastsættelse af dagsværdi er benyttet et afkastkrav på ca. 4,75 % (2018: 4,75 %).

## Noter til årsregnskabet

	2019	2018
	DKK	DKK
<b>4 Værdipapirer</b>		
Børsnoterede aktier	0	4.297.298
	<b>0</b>	<b>4.297.298</b>

Børsnoterede aktier er indregnet til officiel kursværdi pr. balancedagen.

## 5 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	500.000	17.744.270	10.000.000	28.244.270
Betalt ordinært udbytte	0	0	-10.000.000	-10.000.000
Betalt ekstraordinært udbytte	0	-14.000.000	0	-14.000.000
Årets resultat	0	14.018.787	1.800.000	15.818.787
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>500.000</b>	<b>17.763.057</b>	<b>1.800.000</b>	<b>20.063.057</b>

## 6 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	2018
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	87.960.275	82.412.528
Mellem 1 og 5 år	9.258.286	6.261.111
Langfristet del	97.218.561	88.673.639
Inden for 1 år	1.854.067	1.575.482
	<b>99.072.628</b>	<b>90.249.121</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
<b>7 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	125.000.000	110.900.000

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Part. FF P/S 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, 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 partnerselskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå partnerselskabet, 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

## 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.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammentrag 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

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Som følge heraf afsættes ikke skat i årsregnskabet.

## 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 sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet.



# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

tet. 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.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke er handlet på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Noter til årsregnskabet

## 8 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### 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.