



**SR Revision A/S**

Godkendt revisionsaktieselskab

Stensbjergvej 11 · 4600 Køge

CVR-nr.: 19 53 68 90

Tlf. nr.: 56 56 06 00

Mail: [sr@srrevision.dk](mailto:sr@srrevision.dk)

Web: [www.srrevision.dk](http://www.srrevision.dk)

**FFE Ejendomme ApS  
Brøndbyssel 9  
2650 Hvidovre**

**Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022**

(CVR-nr. 40 47 95 03)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 12. april 2023

---

Christian Langbjerg Larsen  
Dirigent

Kundenr.: 2480

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	side 2
Ledelsespåtegning	side 3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	side 4 - 5
Ledelsesberetning	side 6
Anvendt regnskabspraksis	side 7 - 10
Resultatopgørelse 1. januar 2022 til 31. december 2022	side 11
Balance pr. 31. december 2022	side 12 - 13
Noter	side 14

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FFE Ejendomme ApS  
Brøndbyskel 9  
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 40 47 95 03  
Stiftet: 29. april 2019  
Hjemsted: Hvidovre  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

### Direktion

Kathrine Langbjerg Villumsen  
Christian Langbjerg Larsen

### Revisor

SR Revision  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Stensbjergvej 11, 2. sal  
4600 Køge

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022 for FFE Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar 2022 til 31. december 2022.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 12. april 2023

Direktion:

---

Kathrine Langbjerg Villumsen

---

Christian Langbjerg Larsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i FFE Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for FFE Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 til 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Køge, den 12. april 2023

SR Revision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 19 53 68 90

Per Riis

mne1167

Master i Skat

Registreret revisor, medlem af FSR - danske revisorer

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af køb og salg af ejendomme, samt handel og investering i øvrigt.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FFE Ejendomme ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste/bruttotab

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under a'contoskatteordningen m.v.

#### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger/investeringsejendomme, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsejendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret cash-flow-model, hvor de fremtidige pengestrømme ved ejerskab af investeringsejendommene tilbagediskonteres. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Goodwill og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Selskabsskat 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 a'contoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringen direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Bruttofortjeneste/bruttotab</b>	<b>1.125.104</b>	<b>2.016.372</b>	
Personaleomkostninger	-249.480	-873.001	1
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-24.524	-24.525	2
<b>Driftsresultat</b>	<b>851.100</b>	<b>1.118.846</b>	
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-299.685	121.094	
Finansielle omkostninger	-130.762	-173.740	3
<b>Resultat før skat</b>	<b>420.653</b>	<b>1.066.200</b>	
Skat af årets resultat	-260.997	-247.573	4
<b>Årets resultat</b>	<b>159.656</b>	<b>818.627</b>	
<b>Resultatdisponering</b>			
Overført til næste år	159.656	818.627	
<b>I alt</b>	<b>159.656</b>	<b>818.627</b>	

## Balance pr. 31. december

## Aktiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Investeringsejendomme	10.265.100	10.564.786	
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>306.225</u>	<u>330.749</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>10.571.325</u></b>	<b><u>10.895.535</u></b>	5
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>10.571.325</u></b>	<b><u>10.895.535</u></b>	
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Varebeholdninger</b>			
Råvarer og hjælpematerialer	<u>0</u>	<u>45.000</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>45.000</u></b>	
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>0</u>	<u>12.100</u>	
<b>I alt</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>12.100</u></b>	
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.472</u>	<u>31.331</u>	
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.472</u></b>	<b><u>88.431</u></b>	
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>10.572.797</u></b>	<b><u>10.983.966</u></b>	

## Balance pr. 31. december

## Passiver

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	Note
	kr.	kr.	
<b>Egenkapital</b>			
Selskabskapital	40.000	40.000	
Overført resultat	<u>3.759.481</u>	<u>3.599.825</u>	
<b>Egenkapital i alt</b>	<u><b>3.799.481</b></u>	<u><b>3.639.825</b></u>	
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat	<u>963.859</u>	<u>847.391</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>963.859</b></u>	<u><b>847.391</b></u>	
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	<u>2.418.681</u>	<u>2.564.303</u>	6
<b>I alt</b>	<u><b>2.418.681</b></u>	<u><b>2.564.303</b></u>	
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	153.000	153.000	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.000	19.000	
Gæld til tilknyttede virksomheder	22.757	199.994	
Gæld til virksomhedsdeltager og ledelse	2.821.135	3.106.967	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	229.795	307.082	
Skyldig selskabsskat	<u>145.089</u>	<u>146.404</u>	
<b>I alt</b>	<u><b>3.390.776</b></u>	<u><b>3.932.447</b></u>	
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u><b>5.809.457</b></u>	<u><b>6.496.750</b></u>	
<b>Passiver i alt</b>	<u><u><b>10.572.797</b></u></u>	<u><u><b>10.983.966</b></u></u>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			7

## Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
<b>Note 1 Personaleomkostninger</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1.		
<b>De samlede personaleomkostninger udgør:</b>		
Løn og gager	244.245	862.588
Andre omkostninger til social sikring	5.204	10.413
<b>I alt</b>	<b>249.480</b>	<b>873.001</b>
<b>Note 2 Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.524	24.525
<b>I alt</b>	<b>24.524</b>	<b>24.525</b>
<b>Note 3 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	3.091	12.069
Andre finansielle omkostninger	127.671	161.671
<b>I alt</b>	<b>130.762</b>	<b>173.740</b>
<b>Note 4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	144.529	146.404
Regulering af udskudt skat	116.468	101.169
<b>I alt</b>	<b>260.997</b>	<b>247.573</b>

**Note 5 Immaterielle- og materielle anlægsaktiver**  
**Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegning**  
**Investeringsjendomme**

Selskabets investeringsejendom er en landejendom beliggende lige uden for Køge. Ejendommen er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis målt til skønnet dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model, med et afkastkrav på 7%.

**Note 6 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder kr. 1.889.000,- til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

**Note 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Der er i ejendommen matr.nr. 17cm, Ølby By, Højelse, tinglyst prioritetsgæld med en restgæld på kr. 2.802.935,-. Ejendommen er opgjort i årsregnskabet pr. statusdagen til kr. 10.117.388.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Christian Langbjerg Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Langbjerg Larsen  
Dirigent  
På vegne af FFE Ejendomme ApS  
ID: 7423b61c-6a05-46f3-8766-aeda6363044f  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 17:58:01  
Underskrevet med MitID



## Christian Langbjerg Larsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Christian Langbjerg Larsen  
Direktør  
På vegne af FFE Ejendomme ApS  
ID: 7423b61c-6a05-46f3-8766-aeda6363044f  
Tidspunkt for underskrift: 12-04-2023 kl.: 17:58:01  
Underskrevet med MitID



## Kathrine Langbjerg Villumsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Kathrine Langbjerg Villumsen  
Direktør  
På vegne af FFE Ejendomme ApS  
ID: 25192a71-45de-4755-847a-bcaeda147810  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 07:52:09  
Underskrevet med MitID



## Per Riis

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Per Michael Riis  
Revisor  
På vegne af SR Revision A/S  
ID: 308f6aec-d45e-4663-ab50-bd263bba0f91  
Tidspunkt for underskrift: 13-04-2023 kl.: 09:17:18  
Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: ce8385sXkNW249786738

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).