



Ri  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup  
P: +45 43 50 50 50  
CVR-nr. 53 37 19 14  
W: [www.ri.dk](http://www.ri.dk)

# FF Ejendoms Invest ApS

---

## Årsrapport for 2023

Applebys Plads 5  
1411 København K  
CVR-nr. 41 18 24 90

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. april 2024

Jakob Thorgaard  
dirigent



## Indholdsfortegnelse

|  | <b>Side</b> |
|--|-------------|
| <b>Påtegninger</b>                         |             |
| Ledelsespåtegning                          | 1           |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2           |
| <br>                                       |             |
| <b>Ledelsesberetning</b>                   |             |
| Selskabsoplysninger                        | 5           |
| Ledelsesberetning                          | 6           |
| <br>                                       |             |
| <b>Årsregnskab</b>                         |             |
| Anvendt regnskabspraksis                   | 7           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december | 9           |
| Balance 31. december                       | 10          |
| Egenkapitalopgørelse                       | 12          |
| Noter                                      | 13          |



## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for FF Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 30. april 2024

### Direktion

Jonas Svava Iversen  
direktør



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i FF Ejendoms Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for FF Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 årsregnskabet, 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 vor 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 selskabets 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 årsregnskabet 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 selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

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.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 30. april 2024

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 53 37 19 14

Brian Bilde Sørensen  
statsautoriseret revisor  
mne48673



## Selskabsoplysninger

### Selskabet

FF Ejendoms Invest ApS  
Applebys Plads 5  
1411 København K

CVR-nr.: 41 18 24 90

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Hjemsted: København

### Direktion

Jonas Svava Iversen, direktør

### Revision

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Skagensgade 1  
2630 Taastrup



## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje kapitalandele og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på kr. 9.327.028, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på kr. 357.566.622.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.





## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FF Ejendoms Invest ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er i regnskabet blot et udtryk for selskabets andre eksterne omkostninger.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance/tab.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en ubalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra associerede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for FF Ejendoms Invest ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Egenkapital

### 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 acontoskatter.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|  | Note | 2023<br>kr.              | 2022<br>kr.               |
|--|------|--------------------------|---------------------------|
| <b>Bruttotab</b>   |      | <b>-33.004</b>           | <b>-29.442</b>            |
| Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder      |      | -6.631.285               | -13.389.052               |
| Finansielle omkostninger                                   | 2    | <u>-2.662.739</u>        | <u>-1.718.225</u>         |
| <b>Resultat før skat</b>                                   |      | <b>-9.327.028</b>        | <b>-15.136.719</b>        |
| Skat af årets resultat                                     |      | <u>0</u>                 | <u>3.215</u>              |
| <b>Årets resultat</b>                                      |      | <b><u>-9.327.028</u></b> | <b><u>-15.133.504</u></b> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | -7.404.821               | -14.157.212               |
| Overført resultat  |      | <u>-1.922.207</u>        | <u>-976.292</u>           |
|  |      | <b><u>-9.327.028</u></b> | <b><u>-15.133.504</u></b> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>kr.                      | 2022<br>kr.                      |
|--|------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Aktiver</b>                           |      |                                  |                                  |
| Kapitalandele i associerede virksomheder |      | <u>415.077.464</u>               | <u>437.763.085</u>               |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>         |      | <u><b>415.077.464</b></u>        | <u><b>437.763.085</b></u>        |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>               |      | <u><b>415.077.464</b></u>        | <u><b>437.763.085</b></u>        |
| <b>Likvide beholdninger</b>              |      | <u><b>399.178</b></u>            | <u><b>226.924</b></u>            |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>           |      | <u><b>399.178</b></u>            | <u><b>226.924</b></u>            |
| <b>Aktiver i alt</b>                     |      | <u><u><b>415.476.642</b></u></u> | <u><u><b>437.990.009</b></u></u> |



## Balance 31. december

|  | Note | 2023<br>kr.               | 2022<br>kr.               |
|--|------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Passiver</b>  |      |                           |                           |
| Virksomhedskapital   |      | 51.000                    | 51.000                    |
| Overkurs ved emission                                      |      | 296.410.590               | 296.410.590               |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 33.947.674                | 41.352.495                |
| Overført resultat  |      | <u>27.157.358</u>         | <u>29.079.565</u>         |
| <b>Egenkapital</b>   |      | <b><u>357.566.622</u></b> | <b><u>366.893.650</u></b> |
| <br>   |      |                           |                           |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | <u>47.055.120</u>         | <u>55.787.122</u>         |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b><u>47.055.120</u></b>  | <b><u>55.787.122</u></b>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 31.000                    | 28.437                    |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | <u>10.823.900</u>         | <u>15.280.800</u>         |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b><u>10.854.900</u></b>  | <b><u>15.309.237</u></b>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b><u>57.910.020</u></b>  | <b><u>71.096.359</u></b>  |
| <br>   |      |                           |                           |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b><u>415.476.642</u></b> | <b><u>437.990.009</u></b> |



## Egenkapitaloppgørelse

|                                      | <b>Virksomheds-<br/>kapital</b> | <b>Overkurs ved<br/>emission</b> | <b>Reserve for<br/>nettoopskriv-<br/>ning efter den<br/>indre værdis<br/>metode</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b>       |
|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|------------------------------|--------------------|
| Egenkapital 1. januar 2023           | 51.000                          | 296.410.590                      | 41.352.495  | 29.079.565                   | 366.893.650        |
| Årets resultat                       | 0                               | 0                                | -7.404.821  | -1.922.207                   | -9.327.028         |
| <b>Egenkapital 31. december 2023</b> | <b>51.000</b>                   | <b>296.410.590</b>               | <b>33.947.674</b>   | <b>27.157.358</b>            | <b>357.566.622</b> |



## Noter

|   | 2023<br>kr.             | 2022<br>kr.             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| <b>1 Personalemkostninger</b>                     |                         |                         |
| Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit   | <u>0</u>                | <u>0</u>                |
|   |                         |                         |
|   | 2023<br>kr.             | 2022<br>kr.             |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>                 |                         |                         |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 2.666.661               | 1.718.041               |
| Andre finansielle omkostninger                    | <u>-3.922</u>           | <u>184</u>              |
|   | <b><u>2.662.739</u></b> | <b><u>1.718.225</u></b> |