# FF Capital A/S

Varnæsvej 91, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 89 85 19 12

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. maj 2019

Dirigent:

.....

Building a better working world

## Indhold

| | |
|---|---|
| **Ledelsespåtegning** | 2 |
| **Den uafhængige revisors revisionspåtegning** | 3 |
| **Ledelsesberetning** | 5 |
| **Årsregnskab 1. januar - 31. december** | 6 |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Balance | 7 |
| Egenkapitalopgørelse | 8 |
| Noter | 9 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FF Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 21. maj 2019
Direktion:

Preben Fogtmann

Bestyrelse:

Jesper Fogtmann
formand

Preben Fogtmann

Inga Fogtmann

Per Fogtmann

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

**Til kapitalejerne i FF Capital A/S**

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for FF Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### *Uafhængighed*

Vi er uafhængige af selskabet 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.

### 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

Vores 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.

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 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 bl.a. 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.

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

I tilknytning til vores revision 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 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.

Sønderborg, den 21. maj 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Thorbjørn Bruhn
statsaut. revisor
mne23305

# Ledelsesberetning

## Oplysninger om selskabet

| | |
|---|---|
| Navn | FF Capital A/S |
| Adresse, postnr., by | Varnæsvej 91, 6200 Aabenraa |
| CVR-nr. | 89 85 19 12 |
| Stiftet | 1. december 1982 |
| Hjemstedskommune | Aabenraa |
| Regnskabsår | 1. januar - 31. december |
| Bestyrelse | Jesper Fogtmann, formand<br>Preben Fogtmann<br>Inga Fogtmann<br>Per Fogtmann |
| Direktion | Preben Fogtmann |
| Revision | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Nørre Havnegade 43, 6400 Sønderborg |
| Bankforbindelse | Sydbank A/S |

## Beretning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået af opførelse og udlejning af erhvervsejendomme.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et underskud på 836.326 kr. mod et underskud på 40.914 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 12.518.575 kr. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Selskabet forventer et bedre resultat i 2019 end det realiserede resultat for regnskabsåret 2018.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Resultatopgørelse

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| | **Bruttofortjeneste** | 524.050 | 1.538.088 |
| | Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | -1.496.919 | -1.496.919 |
| | **Resultat før finansielle poster** | -972.869 | 41.169 |
| | Finansielle indtægter | 29.241 | 40.513 |
| | Finansielle omkostninger | -124.296 | -134.136 |
| | **Resultat før skat** | -1.067.924 | -52.454 |
| 2 | Skat af årets resultat | 231.598 | 11.540 |
| | **Årets resultat** | -836.326 | -40.914 |
| | **Forslag til resultatdisponering** | | |
| | Overført resultat | -836.326 | -40.914 |
| | | -836.326 | -40.914 |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr. | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| | **AKTIVER** | | |
| | **Anlægsaktiver** | | |
| 3 | **Materielle anlægsaktiver** | | |
| | Grunde og bygninger | 29.708.419 | 31.205.338 |
| | | 29.708.419 | 31.205.338 |
| | **Anlægsaktiver i alt** | 29.708.419 | 31.205.338 |
| | **Omsætningsaktiver** | | |
| | **Tilgodehavender** | | |
| | Tilgodehavende sambeskatningsbidrag | 213.552 | 0 |
| | | 213.552 | 0 |
| | **Likvide beholdninger** | 3.533.060 | 5.857.503 |
| | **Omsætningsaktiver i alt** | 3.746.612 | 5.857.503 |
| | **AKTIVER I ALT** | 33.455.031 | 37.062.841 |
| | **PASSIVER** | | |
| | **Egenkapital** | | |
| 4 | Selskabskapital | 5.000.000 | 5.000.000 |
| | Overført resultat | 7.518.575 | 8.354.901 |
| | **Egenkapital i alt** | 12.518.575 | 13.354.901 |
| | **Hensatte forpligtelser** | | |
| | Udskudt skat | 2.330.562 | 2.348.608 |
| | **Hensatte forpligtelser i alt** | 2.330.562 | 2.348.608 |
| | **Gældsforpligtelser** | | |
| 5 | **Langfristede gældsforpligtelser** | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 16.828.943 | 17.939.593 |
| | | 16.828.943 | 17.939.593 |
| | **Kortfristede gældsforpligtelser** | | |
| 5 | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 1.142.205 | 1.135.806 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 4.927 | 14.874 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 20.625 | 275.398 |
| | Skyldig sambeskatningsbidrag | 0 | 67.063 |
| | Anden gæld | 609.194 | 1.926.598 |
| | | 1.776.951 | 3.419.739 |
| | **Gældsforpligtelser i alt** | 18.605.894 | 21.359.332 |
| | **PASSIVER I ALT** | 33.455.031 | 37.062.841 |

1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Egenkapitalopgørelse

| kr. | Selskabskapital | Overført resultat | I alt |
|---|---|---|---|
| Egenkapital 1. januar 2018 | 5.000.000 | 8.354.901 | 13.354.901 |
| Overført via resultatdisponering | 0 | -836.326 | -836.326 |
| **Egenkapital 31. december 2018** | 5.000.000 | 7.518.575 | 12.518.575 |

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for FF Capital A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med indtjeningen.

Nettoomsætning fratrækkes moms og afgifter mv. opkrævet på vegne af tredjemand.

### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb.

### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

| | |
|---|---|
| Bygninger | 30 år |

Grunde afskrives ikke.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationsselskabet.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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.

Som genindvindingsværdi anvendes 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Egenkapital

*Foreslået udbytte*

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under gæld/tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden. I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

# Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

| | kr. | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| 2 | **Skat af årets resultat** | | |
| | Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst | -213.552 | 67.063 |
| | Årets regulering af udskudt skat | -18.046 | -78.603 |
| | | -231.598 | -11.540 |

| 3 | **Materielle anlægsaktiver** | |
|---|---|---|
| | kr. | Grunde og bygninger |
| | Kostpris 1. januar 2018 | 53.389.981 |
| | Kostpris 31. december 2018 | 53.389.981 |
| | Af- og nedskrivninger 1. januar 2018 | 22.184.643 |
| | Årets afskrivninger | 1.496.919 |
| | Af- og nedskrivninger 31. december 2018 | 23.681.562 |
| | **Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018** | 29.708.419 |
| | Afskrives over | 30 år |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 7.

**4 Selskabskapital**

Selskabskapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:

| kr. | 2018 | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|
| Saldo primo | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 20.871.000 | 20.871.000 |
| Kapitalnedsættelse | 0 | 0 | 0 | 0 | -15.871.000 |
| | 5.000.000 | 5.000.000 | 5.000.000 | 20.871.000 | 5.000.000 |

**5 Langfristede gældsforpligtelser**

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 12.598.536 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

**6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

**Andre eventualforpligtelser**

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i KOFF-koncernen. Som dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber for danske selskabsskatter, kildeskatter på udbytte og renter inden for sambeskatningskredsen.

**7 Sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for selskabets gæld til realkreditinstitutter, 18.306 t.kr, er der afgivet pant i grund og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 29.708 kr.