FF Capital A/S

Varnæsvej 91, 6200 Aabenraa

CVR-nr. 89 85 19 12

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. januar 2023

Dirigent:

.....
Preben Fogtmann

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Building a better working world

Indhold

Ledelsespåtegning	**2**
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	**3**
Ledelsesberetning	**4**
Årsregnskab 1. januar - 31. december	**5**
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for FF Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Bestyrelse og direktion anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 20. januar 2023
Direktion:

Preben Fogtmann

Bestyrelse:

Jesper Fogtmann formand	Preben Fogtmann	Inga Fogtmann

Per Fogtmann

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i FF Capital A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for FF Capital A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som I har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere jer med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er jeres 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, som I har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Sønderborg, den 20. januar 2023
EY Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28

Jon Midtgaard
statsaut. revisor
mne28657

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

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 Preben Fogtmann Inga Fogtmann Per Fogtmann
Direktion	Preben Fogtmann
Revisor	EY Godkendt Revisionspartnerselskab 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 2022 udviser et overskud på 17.717.266 kr. mod et overskud på 13.177.268 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 27.916.431 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Det betydelige overskud i regnskabsåret kan primært henføres til salg af ejendom.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2022	2021
	Bruttofortjeneste	23.358.315	18.410.227
	Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-412.821	-1.467.694
	Resultat før finansielle poster	22.945.494	16.942.533
	Finansielle indtægter	200.000	261
	Finansielle omkostninger	-478.999	-91.167
	Resultat før skat	22.666.495	16.851.627
2	Skat af årets resultat	-4.949.229	-3.674.359
	Årets resultat	17.717.266	13.177.268
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	22.500.000	13.000.000
	Overført resultat	-4.782.734	177.268
		17.717.266	13.177.268

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2022	2021
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	**Materielle anlægsaktiver**		
	Grunde og bygninger	0	12.818.448
		0	12.818.448
	Anlægsaktiver i alt	0	12.818.448
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	26.936.236	0
	Andre tilgodehavender	677.985	500.000
	Periodeafgrænsningsposter	0	22.716
		27.614.221	522.716
	Likvide beholdninger	363.369	32.398.776
	Omsætningsaktiver i alt	27.977.590	32.921.492
	AKTIVER I ALT	27.977.590	45.739.940
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	5.000.000	5.000.000
	Overført resultat	416.431	5.199.165
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	22.500.000	13.000.000
	Egenkapital i alt	27.916.431	23.199.165
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	0	1.337.075
	Hensatte forpligtelser i alt	0	1.337.075
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	0	13.504.042
		0	13.504.042
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	0	1.140.826
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.159	1.414.781
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	247.500
	Skyldig sambeskatningsbidrag	0	4.499.238
	Anden gæld	0	397.313
		61.159	7.699.658
	Gældsforpligtelser i alt	61.159	21.203.700
	PASSIVER I ALT	27.977.590	45.739.940

1 Anvendt regnskabspraksis
4 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
5 Nærtstående parter

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	5.000.000	5.021.897	0	10.021.897
Overført via resultatdisponering	0	177.268	13.000.000	13.177.268
Egenkapital 1. januar 2022	5.000.000	5.199.165	13.000.000	23.199.165
Overført via resultatdisponering	0	-4.782.734	22.500.000	17.717.266
Udloddet udbytte	0	0	-13.000.000	-13.000.000
Egenkapital 31. december 2022	5.000.000	416.431	22.500.000	27.916.431

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for FF Capital A/S for 2022 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

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætningen, som primært består af huslejeindtægter, indregnes i resultatopgørelsen såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

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

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af anlægsaktiver.

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.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 **Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

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.

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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringssats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

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. 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.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.		2022	2021
2	**Skat af årets resultat**		
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	6.286.304	4.499.238
	Årets regulering af udskudt skat	-1.337.075	-824.879
		4.949.229	3.674.359

3 **Materielle anlægsaktiver**

kr.	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2022	24.889.780
Afgang i årets løb	-24.889.780
Kostpris 31. december 2022	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2022	12.071.332
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	412.821
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	-12.484.153
Af- og nedskrivninger 31. december 2022	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022	0
Afskrives over	30 år

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

4 **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.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Nærtstående parter

Oplysning om koncernregnskaber

Modervirksomhed	Hjemsted	Rekvirering af modervirksomhedens koncernregnskab
KOFF A/S	Varnæsvej 91, 6200 Aabenraa	KOFF A/S

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af aktiekapitalen:

Navn	Bopæl/Hjemsted
KOFF A/S	Varnæsvej 91, 6200 Aabenraa.

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Preben Fogtmann
Direktion
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: 145a65fd-0605-4416-a44e-2ff790c497ef
IP: 83.137.xxx.xxx
2023-01-20 07:58:42 UTC
MitID

Preben Fogtmann
Dirigent
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: 145a65fd-0605-4416-a44e-2ff790c497ef
IP: 83.137.xxx.xxx
2023-01-20 07:58:42 UTC
MitID

Preben Fogtmann
Bestyrelse
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: 145a65fd-0605-4416-a44e-2ff790c497ef
IP: 83.137.xxx.xxx
2023-01-20 07:58:42 UTC
MitID

Per Fogtmann
Bestyrelse
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: 8e5c1973-2cdf-4248-ad03-0909896dad74
IP: 80.210.xxx.xxx
2023-01-22 11:10:12 UTC
MitID

Jesper Fogtmann
Bestyrelse
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: cdd5d85d-469e-416b-8b22-c9852c8a0ee8
IP: 5.180.xxx.xxx
2023-01-22 18:09:51 UTC
MitID

Inga Fogtmann
Bestyrelse
På vegne af: FF Capital AS
Serienummer: b219a89d-33a6-4d8b-9fb6-03b7560eb86a
IP: 83.137.xxx.xxx
2023-01-23 13:19:45 UTC
MitID

Jon Midtgaard
Statsautoriseret revisor
På vegne af: EY Godkendt Revisionspartnerselskab
Serienummer: CVR:30700228-RID:11522188
IP: 145.62.xxx.xxx
2023-01-23 13:25:51 UTC
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 32MOC-OPSVM-MU4L7-AEDMK-ACOXE-TVBET

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt
Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske s igneringsbeviser i ndlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**