



KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
Postboks 330
8100 Aarhus C

Telefon 73 23 30 00
Telefax 72 29 30 30
www.kpmg.dk

F.F.S. ApS

Årsrapport 2013

Til Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den _____ 30. maj _____ 20__14__

Dan Ringsted Jacobsen
dirigent

CVR-nr. 12 79 56 37
988824 / CW

Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Selskabsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for F.F.S. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 30. maj 2014
Direktion:

Michel Peter Busch

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i F.F.S. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for F.F.S. ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, som beskriver den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendomme. Vi henleder endvidere på note 1, som beskriver årets resultat og likviditet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf fremgår, at selskabet har haft tab på 1.063 tkr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2013. Disse forhold sammen med de øvrige nævnte forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 30. maj 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

F.F.S. ApS
Haraldsdalvej 13
6330 Padborg

CVR-nr.: 12 79 56 37
Stiftet: 1. januar 1989
Hjemstedskommune: Aarhus
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Michel Peter Busch, adm. direktør

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
KPMG Huset
Værkmestergade 25
8000 Aarhus C

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 30. maj 2014 på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens hovedaktivitet

Selskabets aktiviteter består af udlejning af fast ejendom, herunder køb, udvikling og salg af ejendomme.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2013 realiseret et underskud på 1.063 tkr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2013, 4.111 tkr.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Selskabets ejendomme er købt i indeværende regnskabsår, og der er ikke foretaget en værdiregulering af selskabets ejendomme.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for F.F.S. ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 de er sandsynlige og kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, her under afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter m.v., der indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Andre eksterne omkostninger

Omfatter omkostninger vedrørende lejemålet som skatter, fællesomkostninger, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger m.v. Vedligeholdelsesomkostninger indregnes i resultatopgørelse i takt med, at de afholdes.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres her-til, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme værdiansættes ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien opgøres ved beregning af ejendommenes forventede fremtidige afkast ved anvendelse af en afkastbaseret model (normalindtjeningsmodel) eller vurdering fra ekstern mægler.

Dagsværdien for investerings ejendomme, der indgår i selskabets ejendomsportefølje på regnskabsafslæggelsestidspunktet, fastsættes uden reduktion for forventede fremtidige salgs- eller afhændelsesomkostninger.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen.

Som en konsekvens af selskabets praksis med værdiansættelse af ejendomme til dagsværdi foretages der ikke regnskabsmæssige afskrivninger herpå. Ejendommene antages endvidere ikke at være udsat for værdiforringelse som følge af løbende vedligeholdelse.

Driftsmateriel

Driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Driftsmateriel	3-5 år.
----------------	---------

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Der foretages årligt nedskrivningstest af hver enkelt aktiv henholdsvis grupper af aktiver.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

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 værdi forringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Gældsforpligtelser

De med investeringsejendomme forbundne finansielle forpligtelser måles til dagsværdi.

Øvrige finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultatet i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabsskat og udskudt skat

Efter sambeskatningsreglerne afvikles datterselskabernes hæftelse over for skattemyndighederne for egne selskabsskatter i takt med betaling af sambeskatningsbidrag til administrationsselskabet.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværende med tilknyttede virksomheder.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes under aktiver med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Regnskabsmæssige skøn

Ved regnskabsaflæggelsen anvendes der skøn og vurderinger, som påvirker størrelsen af aktiver og forpligtelser og dermed resultat i indeværende og kommende år. De væsentligste skøn og vurderinger vedrører fastsættelse af afkastprocent og dagsværdi på ejendomme.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

	Note	2013	2012
Nettoomsætning		3.247.918	3.820.233
Værdiregulering af gæld og ejendomme		0	-6.706
Andre eksterne omkostninger		-2.876.234	-830.243
Bruttoresultat		371.684	2.983.284
Personaleomkostninger	2	-333.117	-296.897
Afskrivninger		-11.250	-11.250
Resultat før finansielle poster		27.317	2.675.137
Finansielle indtægter	3	93	281
Finansielle omkostninger	4	-1.446.110	-1.799.928
Resultat efter skat		-1.418.700	875.490
Skat af ordinært resultat		355.676	-219.548
Årets resultat		-1.063.024	655.942
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.063.024	655.942

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	6		
Investeringsjendomme		62.461.606	62.428.420
Driftsmateriel og inventar		11.250	22.500
Anlægsaktiver i alt		62.472.856	62.450.920
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		212.978	345.863
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		141.195	141.195
Andre tilgodehavender		146.305	433.482
		500.478	920.540
Likvide beholdninger		590	2.742
Omsætningsaktiver i alt		501.068	923.282
AKTIVER I ALT		62.973.924	63.374.202

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	7		
Anpartskapital		125.000	125.000
Overført resultat		664.794	1.727.818
Egenkapital i alt		789.794	1.852.818
Hensatte forpligtelser			
Udskudt skat		4.111.033	4.466.709
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser	8		
Prioritetsgæld		50.782.055	51.699.761
Gældsbev.		581.066	612.397
Ansvarlig lånekapital		1.778.875	1.694.167
		53.141.996	54.006.325
Kortfristede gældsforpligtelser			
Bankgæld		350.262	449.501
Gæld til tilknyttede virksomheder		898.281	70.232
Skyldig selskabsskat		633.062	633.062
Anden gæld		3.049.496	1.895.555
		4.931.101	3.048.350
Gældsforpligtelser i alt		58.073.097	57.054.675
PASSIVER I ALT		62.973.924	63.374.202

Eventualforpligtelser 9

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Væsentlige usikkerheder

Værdiansættelse af selskabets ejendomme

Som følge af den økonomiske udvikling har der gennem de seneste år været meget få handler med ejendomme. Endvidere har en del ejendomshandler ikke været handler mellem en reel køber og sælger, men været gennemført fra nødlidende selskaber m.m.

Med baggrund i ovenstående forhold kan det være vanskeligt at fastsætte en markedsværdi af selskabets ejendomme, der afspejler andre tilsvarende handler. Der er ikke foretaget værdi regulering af selskabets ejendomme, der er bogført til kostpris.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

Årets resultat, kapitalforhold og likviditet

Selskabet har i 2013 realiseret et underskud på 1.063 tkr. Selskabets egenkapital udgør pr. 31. december 2013, 4.111 tkr.

Selskabet har haft et tab på 1.063 tkr. i regnskabsåret, der sluttede 31. december 2013. Disse forhold sammen med de øvrige nævnte forhold indikerer, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
2 Personaleomkostninger		
Løn m.v.	326.608	292.920
Udgifter til social sikring	<u>6.509</u>	<u>3.977</u>
	<u>333.117</u>	<u>296.897</u>
 3 Finansielle indtægter		
Bankrenter	5	281
Øvrige renteindtægter	<u>88</u>	<u>0</u>
	<u>93</u>	<u>281</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

	2013	2012
4 Finansielle omkostninger		
Renter, prioritetsgæld	1.278.095	1.469.528
Renter, bank	30.011	214.781
Renteomkostninger tilknyttet virksomhed	84.708	80.000
Øvrige finansielle omkostninger	53.296	35.619
	<u>1.446.110</u>	<u>1.799.928</u>
5 Skat af ordinært resultat		
Sambeskatningsindkomst	0	188.242
Regulering skat tidligere år	0	-1.001
Regulering af udskudt skat	-355.676	32.307
	<u>-355.676</u>	<u>219.548</u>

6 Materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Driftsmidler	I alt
Kostpris 1. januar 2013	43.966.371	33.750	44.000.121
Årets tilgang	33.186	0	33.186
Kostpris 31. december 2013	43.999.557	33.750	44.033.307
Værdireguleringer 1. januar 2013	18.462.049	0	18.462.049
Ned- og afskrivninger 1. januar 2013	0	11.250	11.250
Afskrivninger	0	11.250	11.250
Ned- og afskrivninger 31. december 2013	0	22.500	22.500
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013	<u>62.461.606</u>	<u>11.250</u>	<u>62.472.856</u>
Afskrives over		<u>3-5 år</u>	

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

7 Egenkapital

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2013	125.000	1.727.818	1.852.818
Overført, jf. resultatdisponering	0	-1.063.024	-1.063.024
Egenkapital 31. december 2013	125.000	664.794	789.794

Investerings ejendomme, der hovedsagligt omfatter boligformål, er værdiansat ud fra en vurdering af skønnet dagsværdi.

Det er ledelsens vurdering, at der kan være usikkerhed forbundet med den foretagne værdiansættelse af selskabets ejendomme, men at den under de givne markedsforhold er forsvarlig.

8 Langfristede gældsforpligtelser

Af prioritetsgæld forfalder 950 tkr. indenfor 1 år, og 46.027 tkr. forfalder senere end 5 år efter balancedagen.

Lånene er variabelt forrentede.

9 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

I selskabets ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 62.462 tkr. pr. 31. december 2013, er der stillet sikkerhed for prioritetsgæld med en samlet gæld på 50.782 tkr.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 700 tkr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Boliginvest Holding A/S.

Der er tinglyst ejerpantebrev, nom. 1.750 tkr. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for gæld til Sparekassen Kronjylland.

Der er tinglyst pantebrev, nom. 20 tkr. Pantebrevet ligger til sikkerhed for mellemværende med Aabenraa Byhistorisk Forening.