

**FBG-1 A/S**  
**CVR-nr. 21593605**  
**c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35D**  
**4000 Roskilde**

**Årsrapport 2015**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.04.2016

**Dirigent**

---

Navn: Jack Skov

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse for 2015	10
Balance pr. 31.12.2015	11
Egenkapitalopgørelse for 2015	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

FBG-1 A/S

c/o Linderberg Group A/S, Langebjerg 35D

4000 Roskilde

CVR-nr.: 21593605

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

### **Bestyrelse**

Jens Dalsgaard Løgstrup, formand

Jack Skov

Mogens Linderberg Larsen

### **Direktion**

Mogens Linderberg Larsen

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for FBG-1 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 18.04.2016

## Direktion

Mogens Linderberg Larsen

## Bestyrelse

Jens Dalsgaard Løgstrup  
formand

Jack Skov

Mogens Linderberg Larsen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i FBG-1 A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for FBG-1 A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til omtalen i note 1 om ”usikkerhed ved indregning og måling”, hvori ledelsen redegør for den usikkerhed, der er forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme.

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

København, den 18.04.2016

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Torben Skov  
statsautoriseret revisor

Stinus Andersen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedformål består i at drive og udleje fast ejendom og dermed forbunden virksomhed samt investeringsvirksomhed, herunder aktie- og anpartsbesiddelse.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i 2015 realiseret et overskud på 612 t.kr. mod et overskud på 160 t.kr. i 2014.

Selskabets ultimative moderselskab, Linderberg Group A/S og koncernen har i 2015 indgået aftale med sine væsentligste kreditorer, herunder opnået alternativ finansiering. Aftalen har medført, at koncernen har opnået en akkordering på næsten 100 mio.kr. Som et led i ordningen har selskabet fået eftergivet en del af sin gæld til tilknyttede selskaber.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet har tilstrækkelig likviditet til finansiering i 2016.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Modellen indeholder en række skøn og der henvises til yderligere omtale heraf i note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens 112, stk. 2 er der ikke udarbejdet koncernregnskab.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.



## Anvendt regnskabspraksis

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dens danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi med tillæg eller fradrag af henholdsvis uafskrevet positiv og negativ goodwill og med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

### Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Andre hensatte forpligtelser omfatter kapitalandele i tilknyttede virksomheder.

### **Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Ændring i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser.

### **Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse for 2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>65.893</b>	<b>122</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		1.027.259	155
Andre finansielle indtægter		344.447	246
Andre finansielle omkostninger		<u>(1.067.700)</u>	<u>(355)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>369.899</b>	<b>168</b>
Skat af ordinært resultat	2	<u>241.867</u>	<u>(8)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>611.766</u></b>	<b><u>160</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>611.766</u>	<u>160</u>
		<b><u>611.766</u></b>	<b><u>160</u></b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsejendomme		1.400.000	1.400
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>1.400.000</b>	<b>1.400</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		843.227	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	3	<b>843.227</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.243.227</b>	<b>1.400</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		20.630.508	5.871
Tilgodehavende selskabsskat		245.637	8
<b>Tilgodehavender</b>		<b>20.876.145</b>	<b>5.879</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>2.424.516</b>	<b>20</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>23.300.661</b>	<b>5.899</b>
<b>Aktiver</b>		<b>25.543.888</b>	<b>7.299</b>

**Balance pr. 31.12.2015**

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		4.164.406	(1.694)
<b>Egenkapital</b>		<b>4.664.406</b>	<b>(1.194)</b>
Udskudt skat		63.771	60
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	5	0	184
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>63.771</b>	<b>244</b>
Gæld til realkreditinstitutter		299.339	361
Deposita		91.042	91
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>390.381</b>	<b>452</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	37.037	10
Bankgæld		0	1.076
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.337.722	6.660
Anden gæld		50.571	51
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>20.425.330</b>	<b>7.797</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>20.815.711</b>	<b>8.249</b>
<b>Passiver</b>		<b>25.543.888</b>	<b>7.299</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	500.000	(1.694.344)	(1.194.344)
Valutakursreguleringer	0	(465)	(465)
Øvrige egenkapitalposter	0	5.247.449	5.247.449
Årets resultat	0	611.766	611.766
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>4.164.406</b>	<b>4.664.406</b>

## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes i årsrapporten til markedsværdi opgjort på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Denne model indeholder skøn over ejendommens fremtidige afkast og det forventede afkastkrav. Ejendommens afkast er skønnet på grundlag af eksisterende lejekontrakter og erfaringer med ejendommens omkostninger. Skøn over afkastkrav er baseret på selskabets erfaringer og indhentede statistikker fra anerkendte mæglere.

Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 10% pr. 31.12.2015 (10 % pr. 31.12.2014). En forøgelse af afkastkravet med 0,5% - point vil reducere dagsværdien med 61 t.kr.

Ejendommens værdiansættelse er efter ledelsens vurdering behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

	<u>2015</u> <u>kr.</u>	<u>2014</u> <u>t.kr.</u>
<b>2. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(245.637)	(8)
Ændring af udskudt skat	3.770	16
	<u>(241.867)</u>	<u>8</u>
		<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>
		<b>kr.</b>
<b>3. Finansielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>1.118.445</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<b><u>1.118.445</u></b>
Opskrivninger primo		(1.302.012)
Valutakursreguleringer		(465)
Andel af årets resultat		<u>1.027.259</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<b><u>(275.218)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<b><u>843.227</u></b>



## Noter

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>
Dattervirksomheder:		
Windpark Gadebusch A/S & Co.KG	Tyskland	100,00

	<u>Antal</u>	<u>Pålydende værdi kr.</u>	<u>Nominel værdi kr.</u>
<b>4. Virksomhedskapital</b>			
Aktiekapital	500	1.000,00	500.000
	<b>500</b>		<b>500.000</b>

## 5. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter.

Windpark Gadebusch A/S & Co. KG, Hollenstr. 15, 24768 Rendsburg, Tyskland.

Selskabets ejerandel udgør 100 %. Årets resultat udviseret overskud på 1.027.258 kr., og en positiv egenkapital på 843.225 kr. pr. 31. december 2015.

	<u>Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.</u>	<u>Forfald inden 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2015 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år 2015 kr.</u>
<b>6. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	10	37.037	299.339	178.478
Deposita	0	0	91.042	N/A
	<b>10</b>	<b>37.037</b>	<b>390.381</b>	<b>178.478</b>

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Linderberg Group A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

### 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Endvidere er der deponeret ejerpantebrev nom. 600 t.kr. i ejendommen til sikkerhed for Linderberg Group A/S' gæld til kreditinstitut. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme er 1.400.000 kr.

Anparter i vindmølleprojektet er lagt til sikkerhed for Linderberg Group A/S' gæld til kreditinstitut.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor Linderberg Group A/S' gæld til kreditinstitut.

### 9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende kapitalejere med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi

M.L. Technology A/S, Roskilde

### 10. Koncernforhold

Navn og hjemsted for modervirksomhed, der udarbejder koncernregnskab for den største koncern:

Linderberg Group A/S, Roskilde