

F.B.A. Byg ApS
CVR-nr. 26738466
Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Michael Klausen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Pengestrømsopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

F.B.A. Byg ApS
Klokkestøbervej 6
8800 Viborg

CVR-nr.: 26738466

Hjemsted: Viborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Michael Klausen
Tommy Boldrup

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Vestervangsvej 6
8800 Viborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for F.B.A. Byg ApS.

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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 28.04.2016

Direktion

Michael Klausen

Tommy Boldrup

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i F.B.A. Byg ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for F.B.A. Byg ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse 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 og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Viborg, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Allan Søborg Olsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, 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, produktionsomkostninger og administrationsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til køb af grund og opførsel af huse mv.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til ledelse og administration af selskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende gæld samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 alle 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

Varebeholdninger

Varebeholdninger, der udgøres af grunde og huse til videresalg måles til kostpris. Kostprisen opgøres inklusive finansielle omkostninger mv., såfremt der optages lån, der specifikt kan henføres til de enkelte projekter.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne indtægter til resultatføring i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med ubetydelig kursrisiko, med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.734.727	1.378.725
Administrationsomkostninger		<u>(57.271)</u>	<u>(73.907)</u>
Driftsresultat		1.677.456	1.304.818
Andre finansielle indtægter	1	31.975	15.106
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(633.129)</u>	<u>(588.218)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		1.076.302	731.706
Skat af ordinært resultat	3	<u>(251.719)</u>	<u>(172.644)</u>
Årets resultat		<u>824.583</u>	<u>559.062</u>
Forslag til resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret indregnet under egenkapitalen		1.000.000	0
Overført resultat		<u>(175.417)</u>	<u>559.062</u>
		<u>824.583</u>	<u>559.062</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Fremstillede varer og handelsvarer		27.414.949	26.876.672
Varebeholdninger		27.414.949	26.876.672
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.354.277	0
Andre tilgodehavender		18.681	1.330.421
Tilgodehavender		2.372.958	1.330.421
Likvide beholdninger		2.443.218	0
Omsætningsaktiver		32.231.125	28.207.093
Aktiver		32.231.125	28.207.093

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		8.383.475	8.558.892
Forslag til udbytte for regnskabsåret		1.000.000	0
Egenkapital		<u>9.508.475</u>	<u>8.683.892</u>
Udskudt skat		160.800	186.800
Hensatte forpligtelser		<u>160.800</u>	<u>186.800</u>
Ansvarlig lånekapital	4	7.000.000	7.000.000
Gæld til realkreditinstitutter		10.780.162	7.630.527
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>17.780.162</u>	<u>14.630.527</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	88.619	8.690
Kreditinstitutter i øvrigt		142.299	1.923.838
Gæld til tilknyttede virksomheder		582.072	2.165.043
Gæld til associerede virksomheder		21.551	7.576
Skyldig selskabsskat		277.719	87.044
Anden gæld		3.668.828	511.383
Periodeafgrænsningsposter		600	2.300
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.781.688</u>	<u>4.705.874</u>
Gældsforpligtelser		<u>22.561.850</u>	<u>19.336.401</u>
Passiver		<u>32.231.125</u>	<u>28.207.093</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Koncernforhold	10		
Hovedaktivitet	11		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	8.558.892	0	8.683.892
Årets resultat	0	(175.417)	1.000.000	824.583
Egenkapital ultimo	125.000	8.383.475	1.000.000	9.508.475

Pengestrømsopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Driftsresultat		1.677.456	1.304.818
Ændring i arbejdskapital	6	<u>3.929.208</u>	<u>1.146.037</u>
Pengestrømme vedrørende primær drift		5.606.664	2.450.855
Modtagne finansielle indtægter		31.975	15.106
Betalte finansielle omkostninger		(633.129)	(588.218)
Refunderet/(betalt) selskabsskat		<u>(87.044)</u>	<u>(56.294)</u>
Pengestrømme vedrørende drift		4.918.466	1.821.449
Optagelse af lån		3.229.564	2.259.217
Afdrag på lån mv.		0	(2.000.000)
Andre pengestrømme vedrørende finansiering		<u>(3.923.273)</u>	<u>(539.854)</u>
Pengestrømme vedrørende finansiering		(693.709)	(280.637)
Ændring i likvider		4.224.757	1.540.812
Likvider primo		<u>(1.923.838)</u>	<u>(3.464.650)</u>
Likvider ultimo		2.300.919	(1.923.838)
Likvider ultimo sammensætter sig af:			
Likvide beholdninger		2.443.218	0
Kortfristet gæld til banker		<u>(142.299)</u>	<u>(1.923.838)</u>
Likvider ultimo		2.300.919	(1.923.838)

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	29.800	14.400
Øvrige finansielle indtægter	2.175	706
	31.975	15.106
	2015	2014
	kr.	kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	24.800	22.800
Øvrige finansielle omkostninger	608.329	565.418
	633.129	588.218
	2015	2014
	kr.	kr.
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	277.719	87.044
Ændring af udskudt skat	(26.000)	85.600
	251.719	172.644

4. Ansvarlig lånekapital

Den ansvarlige lånekapital stillet af F.B.A. Holding forrentes med 4 % årligt, og henstår afdragsfri indtil 01.01.2017 med mindre andet er aftalt med selskabets bankforbindelser.

I tilfælde af insolvensbehandling står lånekapitalen tilbage for øvrige kreditorer.

	Forfald inden	Forfald inden	Forfald efter	Restgæld efter
	12 måneder	12 måneder	12 måneder	5 år
	2014	2015	2015	2015
	kr.	kr.	kr.	kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	0	7.000.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	8.690	88.619	10.780.162	10.442.460
	8.690	88.619	17.780.162	10.442.460

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
6. Ændring i arbejdskapital		
Ændring i varebeholdninger	(538.277)	360.115
Ændring i tilgodehavender	1.311.740	540.776
Andre ændringer	3.155.745	245.146
	<u>3.929.208</u>	<u>1.146.037</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Boldrup Holding ApS 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.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør pr. 31.12.2015 15.987.752 kr. mod 26.876.672 kr. i 2014.

Selskabet har afgivet selvskyldner kaution for moderselskabet, F.B.A Huse A/S' engagement med pengeinstitut.

Selskabet har lagt ejerpantebreve for nom. 8.600 t.kr. til sikkerhed for F.B.A. Huse A/S' mellemværende med Sydbank.

Til sikkerhed for selskabets bankgæld er deponeret ejerpantebreve, nom. 27.414.949 kr. i selskabets ejendomme til videresalg.

9. Ejerforhold

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

F.B.A. Huse A/S, 8800 Viborg, 100%

Noter

10. Koncernforhold

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

Boldrup Holding ApS, Viborg

11. Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i opførelse af nøglefærdige huse på egen grund med henblik på videresalg samt udlejning og i forbindelse hermed stående virksomhed.