



Tlf.: 39 15 52 00  
koebenhavn@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
DK-1561 København V  
CVR-nr. 20 22 26 70

**FB GRUPPEN A/S**  
**VESTRE TEGLGADE 10, 4., 2450 KØBENHAVN SV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 5. april 2016

---

Christian Jørgensen

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	2
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Anvendt regnskabspraksis.....	6-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	FB Gruppen A/S Vestre Teglgade 10, 4. 2450 København SV
	CVR-nr.: 32 45 22 56 Stiftet: 18. september 2009 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Per Søndergaard Pedersen, Formand Hans-Bo Hyldig Stig Riebeling Nørnberg Michael Vinther
<b>Direktion</b>	Hans-Bo Hyldig
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Industrivej 20, 1. th. 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for FB Gruppen A/S.

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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 4. april 2016

Direktion

---

Hans-Bo Hyldig

Bestyrelse

---

Per Søndergaard Pedersen  
Formand

---

Hans-Bo Hyldig

---

Stig Riebeling Nørnberg

---

Michael Vinther

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i FB Gruppen A/S*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for FB Gruppen A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der 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 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### 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.

København, den 4. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Dan Bøøk Malmstrøm  
Statsautoriseret revisor

## LEDELSESBERETNING

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at drive virksomhed inden for ejendomsbranchen, herunder udvikling af projekter samt dertil tilknyttede aktiviteter.

Selskabet er styringsansvarlig for, og indgår i, HN Development ApS koncernen, der udvikler, sælger og bygger boliger. Selskabet udfører desuden projektudviklings- og administrationsydelser for koncernens forskellige byggeselskaber, og er samtidigt det selskab der fronter koncernen.

Der henvises til koncernregnskabet for HN Development ApS for nærmere beskrivelse af igangværende og afsluttede aktiviteter.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året deltaget med ressourcer ved udvikling og administration af et betydeligt antal udviklingsprojekter, hvilket årets resultat også afspejler. Årets resultat før skat udgør 5.210.765 kr. mod 4.752.521 kr. i 2014 og anses for tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Selskabet har i februar 2016 deltaget i et konsortium, der har erhvervet 234.000 m<sup>2</sup> byggeretter i Valby af Københavns Grønttorv. Området - Ny Valby - skal over de kommende 5-6 år udvikles af selskabet og der forventes at blive opført over 2.000 boligenheder.

Der er derudover ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilsvarende resultat for det kommende år.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for FB Gruppen A/S for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingaftaler mv.

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes væsentligste aktiviteter.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af dattervirksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab og fradrag af afskrivning på goodwill.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	3-8 år	0-30 %

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



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i moderselskabets balance efter den indre værdis metode.

Kapitalandele i dattervirksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien. Udbytte fra dattervirksomheden, der forventes vedtaget inden godkendelsen af moderselskabets årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven.

Dattervirksomheder 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, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedernes underbalance.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, 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 og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2015 kr.	2014 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>9.444.318</b>	<b>7.674.249</b>
Personaleomkostninger.....	1	-4.197.506	-2.882.640
Af- og nedskrivninger.....		-20.789	-70.526
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>5.226.023</b>	<b>4.721.083</b>
Resultat af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder.....		-35.138	-9.582
Andre finansielle indtægter.....	2	136.733	130.939
Andre finansielle omkostninger.....	3	-116.853	-89.919
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.210.765</b>	<b>4.752.521</b>
Skat af årets resultat.....	4	-1.270.109	-1.118.728
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>3.940.656</b>	<b>3.633.793</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		6.000.000	0
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.059.344	3.633.793
<b>I ALT</b> .....		<b>3.940.656</b>	<b>3.633.793</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		73.840	43.271
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>73.840</b>	<b>43.271</b>
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		1.497.369	32.507
Lejedefinitum og andre tilgodehavender.....		20.834	20.834
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>		<b>1.518.203</b>	<b>53.341</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>1.592.043</b>	<b>96.612</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		2.442	0
Igangværende arbejder for fremmed regning.....		23.840	678.678
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		6.425.674	2.698.519
Udskudt skatteaktiv.....		6.367	10.390
Andre tilgodehavender.....		71.500	534.642
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>6.529.823</b>	<b>3.922.229</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>6.150.949</b>	<b>6.427.548</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>12.680.772</b>	<b>10.349.777</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>14.272.815</b>	<b>10.446.389</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		700.000	700.000
Overført overskud.....		3.105.816	5.165.160
Forslag til udbytte.....		6.000.000	0
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>6</b>	<b>9.805.816</b>	<b>5.865.160</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		170.270	329.339
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		62.554	1.403.672
Selskabsskat.....		1.865.038	598.952
Anden gæld.....		2.369.137	2.249.266
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>4.466.999</b>	<b>4.581.229</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>4.466.999</b>	<b>4.581.229</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>14.272.815</b>	<b>10.446.389</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

## NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Løn og gager.....	4.033.333	2.748.891	
Pensioner.....	22.763	22.587	
Omkostninger til social sikring.....	14.640	10.980	
Andre personaleomkostninger.....	126.770	100.182	
	<b>4.197.506</b>	<b>2.882.640</b>	
<b>Andre finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Tilknyttede virksomheder.....	136.733	130.939	
	<b>136.733</b>	<b>130.939</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Tilknyttede virksomheder.....	94.653	63.077	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	22.200	26.842	
	<b>116.853</b>	<b>89.919</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	1.266.086	598.952	
Regulering af udskudt skat.....	4.023	519.776	
	<b>1.270.109</b>	<b>1.118.728</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
		<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	
Kostpris 1. januar 2015.....		59.005	
Tilgang.....		51.359	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>110.364</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		15.735	
Årets afskrivninger .....		20.789	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>36.524</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>73.840</b>	

## NOTER

## Note

	Kapitalandele i dattervirksomheder	Lejededpositum og andre tilgodehavender
Kostpris 1. januar 2015.....	160.000	20.834
Tilgang.....	1.500.000	0
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>	<b>1.660.000</b>	<b>20.834</b>
Ned- og afskrivninger 1. januar 2015.....	127.493	
Årets nedskrivning.....	35.138	
<b>Ned- og afskrivninger 31. december 2015.....</b>	<b>162.631</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>	<b>1.497.369</b>	<b>20.834</b>

**Kapitalandele i dattervirksomheder (kr.)**

Navn og hjemsted	Egenkapital	Årets resultat	Stemme- og ejerandel
Mejeribakken 3, Lyngø ApS.....	23.224	-8.283	100 %
Jernaldermarken ApS.....	-2.357.064	-264.315	100 %
Rytterparken ApS.....	-67.030	-25.855	100 %

**Egenkapital**

6

	Selskabskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	700.000	5.165.160	0	5.865.160
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.059.344	6.000.000	3.940.656
<b>Egenkapital 31. december 2015.....</b>	<b>700.000</b>	<b>3.105.816</b>	<b>6.000.000</b>	<b>9.805.816</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret i de seneste 5 år.

**Selskabskapital**

Selskabskapitalen er fordelt således:

A-aktier, 700.000 stk. a nom. 1 kr.....	700.000	700.000
	<b>700.000</b>	<b>700.000</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****7**

Selskabet har indgået billeasingaftale med en resterende ydelse på 90 tkr. med udløb i 2016.

Selskabet har huslejeforpligtelse for 129 tkr., svarende til 6 mdr. opsigelsesvarsel.

*Hæftelse i sambeskatningen*

Selskabet hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat samt for fællesregistrering af moms.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Selskabet har stillet kaution for dattervirksomheds gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Dattervirksomhedernes gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen 0 tkr.

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution overfor tredjemand i forbindelse med koncernselskabs opførelse af boligejendom.

**Ejerforhold****9**

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som eneejer af selskabskapitalen:

HN Development ApS  
Vestre Teglgade 10  
2450 København SV