

**FB 39 ApS**  
**Skovbrynet 7**  
**8800 Viborg**

**CVR-nummer 36417382**

**Årsrapport**  
**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 13/5 - 16

---

Jess Hasselager Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FB 39 ApS  
Skovbrynet 7  
8800 Viborg

CVR-nummer: 36417382  
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

### Direktion

Jess Hasselager Petersen

### Pengeinstitut

Nykredit  
Saxo Privatbank

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

### Kontaktpersoner:

Per Tange  
Helene Jakobsen

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for FB 39 ApS.

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

Det er min 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 4. maj 2016

**Direktionen:**

  
Jess Hasselager Petersen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i FB 39 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for FB 39 ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ejer har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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 selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

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

Viborg, 4. maj 2016

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

  
Per Tange  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens hovedaktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt udlejningsvirksomhed i forbindelse hermed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>222.473</b>	<b>-11</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>222.473</b>	<b>-11</b>
1	Finansielle indtægter	1.479.149	0
	Finansielle omkostninger	-124.237	-4
	<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>1.577.385</b>	<b>-15</b>
	<b>Resultat før skat</b>	<b>1.577.385</b>	<b>-15</b>
	Skat af årets resultat	-348.709	3
	<b>Årets resultat</b>	<b>1.228.676</b>	<b>-13</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	1.228.676	-13
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>1.228.676</b>	<b>-13</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
	Investeringsejendomme	7.710.792	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	0	202
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.710.792</b>	<b>202</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	251.562	0
	Andre tilgodehavender	0	50
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>251.562</b>	<b>50</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.962.354</b>	<b>252</b>
	Ejendomme til videresalg	97.070	0
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>97.070</b>	<b>0</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.775	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	2.670	0
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	0	3
	Andre tilgodehavender	21.677	39
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>67.122</b>	<b>41</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>57.465</b>	<b>0</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>221.656</b>	<b>41</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>8.184.010</b>	<b>293</b>



Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.215.941	-13
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.265.941</b>	<b>37</b>
	Hensættelser til udskudt skat	325.068	0
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>325.068</b>	<b>0</b>
	Kreditinstitutter	5.404.141	0
	Andre pengekreditorer	539.648	216
	Huslejedeposita	187.150	0
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.130.939</b>	<b>216</b>
	Kreditinstitutter	203.757	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	32.082	7
	Gæld til tilknyttede virksomheder	118.870	31
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	24.492	0
	Anden gæld	82.861	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	1
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>462.062</b>	<b>40</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.918.070</b>	<b>256</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>8.184.010</b>	<b>293</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	1.562	0
Andre finansielle indtægter	1.477.587	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>1.479.149</b>	<b>0</b>

2 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	-13	37
Årets resultat	0	1.229	1.229
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.216</b>	<b>1.266</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.

<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	5.846.141	0

**4 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med administrationselskabet Poul-Erik Olesen Holding ApS (frem til 30.11.2015) og Erndorf Olesen Ejendomme ApS (fra og med 01.12.2015) for danske selskabs-skatte og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige sel-skabsskatte og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationselska-bernes årsregnskab.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 5.900, og der er tinglyst pantebreve på i alt TDKK 592, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regn-skabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør TDKK 7.711.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 førtidsimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015.

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 det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

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, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån, dagsværdireguleringer på ejendomme samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver måles til kostpris.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi efter normalindtjeningsmodellen med et forrentningskrav på imellem 7,5% og 12%.

#### Finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning måles til dagsværdi.

#### Varebeholdninger

Ejendomme til videresalg måles til kostpris.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Langfristede finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.