

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

**CVR-nummer 36417382**

**Årsrapport**  
**1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16/6-17



---

Jess Hasselager Petersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	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	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FB 39 ApS  
Skovbrynet 7  
8800 Viborg

CVR-nummer: 36417382  
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

### 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 2016 - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 14. juni 2017

**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 2016 - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse 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, 14. juni 2017

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390



Per Tange  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været 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.

		2016	2015
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.049.021</b>	<b>222</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.049.021</b>	<b>222</b>
1	Finansielle indtægter	661.613	1.479
2	Finansielle omkostninger	-1.306.619	-124
	<b>Resultat før skat</b>	<b>404.014</b>	<b>1.577</b>
3	Skat af årets resultat	-90.372	-349
	<b>Årets resultat</b>	<b>313.642</b>	<b>1.229</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	313.642	1.229
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>313.642</b>	<b>1.229</b>
4	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme	12.510.000	7.711
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>12.510.000</b>	<b>7.711</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	261.624	252
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>261.624</b>	<b>252</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.771.624</b>	<b>7.962</b>
	Ejendom til videresalg	0	97
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>0</b>	<b>97</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	43
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	63.018	3
	Andre tilgodehavender	156.844	22
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>219.862</b>	<b>67</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>463.256</b>	<b>57</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>683.118</b>	<b>222</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.454.742</b>	<b>8.184</b>



Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	1.529.583	1.216
5	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>1.579.583</b>	<b>1.266</b>
	Hensættelser til udskudt skat	262.342	325
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>262.342</b>	<b>325</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	4.025.000	0
	Kreditinstitutter	5.588.054	5.404
	Andre pengekreditorer	922.312	540
	Huslejedeposita	143.125	187
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>10.678.491</b>	<b>6.131</b>
7	Kreditinstitutter	630.569	204
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	121.134	32
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	119
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	164.468	24
	Anden gæld	18.155	83
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>934.326</b>	<b>462</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.875.159</b>	<b>6.918</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.454.742</b>	<b>8.184</b>
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	10.307	2
Andre finansielle indtægter	651.306	1.478
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>661.613</b>	<b>1.479</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	1.868	0
Andre finansielle omkostninger	1.304.751	124
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>1.306.619</b>	<b>124</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	153.098	24
Regulering af udskudt skat	-62.726	325
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>90.372</b>	<b>349</b>

**4 Antal beskæftigede**

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

5 Egenkapital	Virksom-	Overført	I alt
	hedskapi- tal	resultat	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	1.216	1.266
Årets resultat	0	314	314
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>1.530</b>	<b>1.580</b>

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

**6 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	9.731.379	5.846
--	-----------	-------

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>7 Kreditinstitutter</b>		
Andel af langfristet gæld, der forfalder indenfor 1 år	83.636	0
<b>8 Eventualforpligtelser</b>		
<p>Selskabet hæfter solidarisk med administrationsselskabet Erndorf Olesen Ejendomme ApS (til 31.03.2016) og med moderselskabet KHJ Consult ApS (fra og med 01.04.2016) for danske selskabs-skatte og kildeskatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabs-skatte og kildeskatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets og mo-derselskabets årsregnskab.</p>		
<b>9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<p>Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt TDKK 10.877, og der er tinglyst pantebreve på i alt TDKK 350, der giver pant i grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør TDKK 12.510.</p>		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

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%.

#### 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.

#### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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.