

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

**CVR-nummer 36417382**

## **Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 18. marts 2021

---

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
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

FB 39 ApS  
Skovbrynet 7  
8800 Viborg

CVR-nummer: 36417382  
Regnskabsperiode: 1. januar 2020 - 31. december 2020

### Direktion

Jess Hasselager Petersen

### Pengeinstitut

Nykredit  
Alm. Brand Bank  
Hvidbjerg Bank

### Revisor

Dansk Revision Viborg  
Registreret revisionsaktieselskab  
Agerlandsvej 16  
8800 Viborg

## Ledespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, 18. marts 2021

**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 2020 - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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, 18. marts 2021

### Dansk Revision Viborg

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20336390

Helene Jakobsen  
Partner, Registreret revisor  
mne33197

## 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.

	2020	2019
Note	DKK	1.000 DKK
<b>Resultatopgørelse</b>		
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>		
	<b>616.457</b>	<b>1.237</b>
	616.457	1.237
	15.143	0
	<b>631.599</b>	<b>1.237</b>
	631.599	1.237
1	25.520	19
2	-477.635	-407
	<b>179.484</b>	<b>849</b>
	179.484	849
	-40.172	-204
	<b>139.312</b>	<b>646</b>
	139.312	646
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	139.312	646
	<b>139.312</b>	<b>646</b>
	139.312	646
3	Antal beskæftigede	

		2020	2019
Note	Balance	DKK	1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
4	Investeringsejendomme	11.320.000	11.320
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.320.000</b>	<b>11.320</b>
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	306.064	294
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>306.064</b>	<b>294</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>11.626.064</b>	<b>11.614</b>
	Handelsvarer (ejendomme til videresalg)	1.257.314	472
	<b>Varebeholdninger</b>	<b>1.257.314</b>	<b>472</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.200	2
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	296.682	337
	Andre tilgodehavender	262.500	80
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>560.382</b>	<b>419</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>23.750</b>	<b>65</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.841.447</b>	<b>957</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>13.467.511</b>	<b>12.571</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
5	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	2.934.050	2.795
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.984.050</b>	<b>2.845</b>
	Hensættelser til udskudt skat	618.876	619
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>618.876</b>	<b>619</b>
	Kreditinstitutter	5.318.080	5.318
	Andre pengekreditorer	2.140.203	2.103
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	212.750	181
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.671.033</b>	<b>7.602</b>
	Kreditinstitutter	1.558.795	1.322
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	125.547	82
	Gæld til tilknyttede virksomheder	435.719	0
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	41.940	45
	Anden gæld	25.537	50
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	6.013	6
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.193.551</b>	<b>1.505</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>9.864.585</b>	<b>9.107</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.467.511</b>	<b>12.571</b>
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitalopgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 01.01.20 - 31.12.20			
Saldo primo	50	2.795	2.845
Årets resultat	0	139	139
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>2.934</b>	<b>2.984</b>

		2020	2019
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Finansielle indtægter</b>		
	Renteindtægter, tilknyttede virksomheder	23.445	19
	Andre finansielle indtægter	2.074	0
	<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>25.520</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>		
	Renter tilknyttede virksomheder	9.304	0
	Andre finansielle omkostninger	468.332	407
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>477.635</b>	<b>407</b>
<b>3</b>	<b>Antal beskæftigede</b>		
	Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).		
<b>4</b>	<b>Investeringsejendomme</b>		
	Kostpris 1. januar	8.488.907	8.489
	Kostpris 31. december	8.488.907	8.489
	Dagsværdiregulering 1. januar	2.831.093	2.211
	Årets dagsværdiregulering indregnet i resultatopgørelsen	0	620
	Dagsværdireguleringer 31. december	2.831.093	2.831
	<b>Investeringsejendomme i alt</b>	<b>11.320.000</b>	<b>11.320</b>

Investeringsejendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i forskellige dele af Jylland. Ejendommene er fuldt udlejede. Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en normalindtjeningsbaseret model på basis af den forventede fremtidige normalindtjening.

Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til tidligere år.

De væsentligste ikke observerbare input ved opgørelsen af dagsværdien er:

	2020	2019
Udlejningsprocent	100	100
Afkastkrav i %	7-11	7-11

	2020	2019
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>5 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	50.000	50
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>50.000</b>	<b>50</b>

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

#### **6 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	7.099.000	6.959
--	-----------	-------

#### **7 Eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet KHJ Consult ApS for danske selskabsskatter og kilde-skatte på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kilde-skatte inden for sambeskatningskredsen er oplyst i administrationsselskabets og moderselskabets årsregnskab.

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

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og privatpantebreve på i alt TDKK 9.175 i grunde og bygninger samt ejendomme til videresalg, hvor den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør TDKK 12.577.

## 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.

Virksomheden har med virkning for regnskabsåret 2020 implementeret ændringslov nr. 1716 af 27. december 2018 til årsregnskabsloven. Implementeringen af ændringsloven har ikke påvirket virksomhedens regnskabspraksis for indregning og måling af aktiver og forpligtelser, men har alene betydet krav om yderligere oplysninger.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 og andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### 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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

#### 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

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 en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi

## Anvendt regnskabspraksis

---

er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige 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.

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, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen, hvor den indgår i bruttofortjenesten.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommers drift er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

### 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.

### 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 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jess Hasselager Petersen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-890849997661

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-03-19 11:20:30Z

NEM ID 

## Helene Viskum Sætre Jakobsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:20336390-RID:46539160

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-03-19 11:29:28Z

NEM ID 

## Jess Hasselager Petersen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-890849997661

IP: 2.104.xxx.xxx

2021-03-19 11:47:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IEWYE-LO3EV-IEHHD-WVGW5-56F0V-ADV56

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>