

**Forvalterboligen A/S**  
**CVR-nr. 28 99 40 79**  
**Skærsø Skovvej 1A, 8400 Ebeltoft**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling.  
den 13 / 5 2016

---

Rikke Thorbjørn Christensen  
Dirigent

---

**INDHOLDSFORTEGNELSE****Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet.....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
---------------------------	---

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

Anvendt regnskabspraksis .....	6
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Forvalterboligen 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 perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ebeltoft, den 13 / 5 2016

### Direktion

Rikke Thorbjørn Christensen

### Bestyrelse

Jørn Thorbjørn Christensen  
Formand

Rikke Thorbjørn Christensen

Lene Thorbjørn Christensen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

### Til kapitalejerne i Forvalterboligen A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Forvalterboligen A/S for perioden 1. januar - 31. december 2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grenaa, den 13 / 5 2016

**ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr.: 33946406

Jytte Nautrup  
Registreret revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Forvalterboligen A/S Skærsø Skovvej 1A 8400 Ebeltoft
	Telefon: 86 34 51 64
	CVR-nr.: 28 99 40 79
	Stiftet: 15. september 2005
	Hjemsted: Syddjurs
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
	Dokument ref.: 950 / JN / LR / MI
<b>Bestyrelse</b>	Jørn Thorbjørn Christensen, formand Rikke Thorbjørn Christensen Lene Thorbjørn Christensen
<b>Direktion</b>	Rikke Thorbjørn Christensen
<b>Revisor</b>	ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab
<b>Hovedaktivitet</b>	Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af formuepleje af værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for Forvalterboligen A/S for 2015 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Indtægter af kapitalandele

Selskabets primære aktivitet er at eje kapitalandele i associerede virksomheder. Indtægter fra kapitalandele er i overensstemmelse med årsregnskabsloven indregnet før omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de associerede virksomheders resultater efter skat.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, 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 den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger

Ved køb af nye associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdier på erhvervelsestidspunktet. Der hensættes til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger. Se nedenfor for beskrivelse af goodwill.

Positive forskelsbeløb (goodwill) mellem anskaffelsessværdi og dagsværdi af overtagne aktiver og forpligtelser, inklusiv hensatte forpligtelser til omstrukturering, indregnes under kapitalandele i associerede virksomheder og afskrives over den vurderede økonomiske brugstid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Afskrivningsperioden udgør maksimalt 20 år og er længst for strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og lang indtjeningsprofil. Den regnskabsmæssige værdi af goodwill vurderes løbende og nedskrives over resultatopgørelsen i de tilfælde, hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger de forventede fremtidige nettoindtægter fra den virksomhed eller aktivitet, som goodwillen er knyttet til.

### **Andre værdipapirer**

Andre værdipapirer, som består af børsnoterede aktier, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat 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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende ejendom, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.



---

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Indtægter af kapitalandele .....	7.246.027	4.099.480
Andre eksterne omkostninger .....	-18.261	-26.653
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>7.227.766</b>	<b>4.072.827</b>
Indtægter af andre kapitalandele mv. ....	1.366.646	697.328
Andre finansielle indtægter .....	115.425	110.960
Andre finansielle omkostninger .....	-15.650	-20.469
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>8.694.187</b>	<b>4.860.646</b>
Skat af årets resultat .....	-342.282	-188.706
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>8.351.905</b>	<b>4.671.940</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	7.146.026	3.999.480
Overført resultat .....	1.105.879	572.460
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>8.351.905</b>	<b>4.671.940</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**AKTIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
1 Kapitalandele i associerede virksomheder .....	36.593.578	28.759.522
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	4.682.143	3.398.807
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>41.275.721</b>	<b>32.158.329</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>41.275.721</b>	<b>32.158.329</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....	3.873.059	3.787.730
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>3.873.059</b>	<b>3.787.730</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>40.064</b>	<b>364.511</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>3.913.123</b>	<b>4.152.241</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>45.188.844</b>	<b>36.310.570</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015**  
**PASSIVER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	35.996.077	28.162.022
Overført resultat.....	8.253.172	7.147.293
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	100.000
<b>2 EGENKAPITAL.....</b>	<b>44.849.249</b>	<b>35.909.315</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	12.000	11.998
Selskabsskat.....	284.752	178.477
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	42.843	210.780
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>339.595</b>	<b>401.255</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>339.595</b>	<b>401.255</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>45.188.844</b>	<b>36.310.570</b>
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## NOTER

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>1 Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
Kostpris, primo .....	497.500	497.500
Kostpris 31. december 2015 .....	<u>497.500</u>	<u>497.500</u>
Op- og nedskrivninger primo .....	28.262.022	24.366.588
Årets resultat .....	7.246.027	4.099.480
Kapitalregulering i perioden .....	688.029	-104.046
Udloddet udbytte .....	<u>-100.000</u>	<u>-100.000</u>
Op- og nedskrivninger 31. december 2015 .....	<u>36.096.078</u>	<u>28.262.022</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015 .....</b>	<b><u>36.593.578</u></b>	<b><u>28.759.522</u></b>

Kapitalandele i associerede virksomheder kan specificeres således:

<b>Navn</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
RJT Fælles Holding A/S	Syddjurs	50%

## NOTER

	<b>Primo</b>	<b>Andre kapital- bevægelser</b>	<b>Udbetalt udbytte</b>	<b>Forslag til resultat- disponering</b>	<b>Ultimo</b>
<b>2 Egenkapital</b>					
Virksomhedskapital .....	500.000	0	0	0	500.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdi metode.....	28.162.022	688.029	0	7.146.026	35.996.077
Overført resultat.....	7.147.293	0	0	1.105.879	8.253.172
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	0	-100.000	100.000	100.000
	<u><b>35.909.315</b></u>	<u><b>688.029</b></u>	<u><b>-100.000</b></u>	<u><b>8.351.905</b></u>	<u><b>44.849.249</b></u>

Aktiekapitalen er fordelt i aktier af kr. 1.000 eller multipla heraf.

---

**NOTER**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3 Eventualposter mv.</b>		
Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabets aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.		