

Fælles Ejendomme A/S
CVR-nr. 35 53 17 69
Skærsø Skovvej 1, 8400 Ebeltoft

Årsrapport
1. januar - 31. december 2015

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

Jørn Thorbjørn Christensen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE**Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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

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

Jørn Thorbjørn Christensen

Bestyrelse

Lene Thorbjørn Christensen Rikke Thorbjørn Christensen Jacob Thorbjørn Christensen
Formand

Jørn Thorbjørn Christensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne i Fælles Ejendomme A/S

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Fælles Ejendomme 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

Selskabet	Fælles Ejendomme A/S Skærsø Skovvej 1 8400 Ebeltoft
	Telefon: 87 52 14 44
	CVR-nr.: 35 53 17 69
	Stiftet: 15. november 2013
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015
	Dokument ref.: 946 / JN / LR / MI
Bestyrelse	Lene Thorbjørn Christensen, formand Rikke Thorbjørn Christensen Jacob Thorbjørn Christensen Jørn Thorbjørn Christensen
Direktion	Jørn Thorbjørn Christensen
Revisor	ROBÆK Godkendt Revisionsaktieselskab
Hovedaktivitet	Selskabets hovedaktiviteter er at foretage handel med og udlejning af fast ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Fælles Ejendomme 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

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger”.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning af fast ejendom indregnes i resultatopgørelsen, med de beløb der vedrører regnskabsåret. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

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

Den regnskabsmæssige værdi af og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

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 nettorealisationstværdi.

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, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2015

	2015	2013/14
	kr.	kr.
BRUTTOFORTJENESTE	5.394.364	2.035.626
1 Personaleomkostninger.....	-10.889	-40.849
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-32.439	-136.277
Andre driftsomkostninger.....	-63.343	0
DRIFTSRESULTAT	5.287.693	1.858.500
Andre finansielle indtægter	991	5.753
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-241.053	-852.618
Andre finansielle omkostninger.....	0	-46
RESULTAT FØR SKAT	5.047.631	1.011.589
Skat af årets resultat.....	-1.181.493	-249.029
ÅRETS RESULTAT	3.866.138	762.560
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.866.138	762.560
Overført resultat.....	0	0
DISPONERET I ALT	3.866.138	762.560

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
Grunde og bygninger	0	28.603.503
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	67.048
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	0	28.670.551
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	0	28.670.551
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	4.498.599	0
Udskudt skatteaktiv	0	27.672
Periodeafgrænsningsposter	0	40.000
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	4.498.599	67.672
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	1.051.800	2.810.685
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	5.550.399	2.878.357
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	5.550.399	31.548.908
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

	2015	2014
	kr.	kr.
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret	3.866.138	762.560
2 EGENKAPITAL	4.366.138	1.262.560
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	256.357
Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.749	46.742
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	29.057.618
Selskabsskat	1.153.821	276.701
Anden gæld	0	647.239
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.691	1.691
Kortfristede gældsforpligtelser	1.184.261	30.286.348
GÆLDSFORPLIGTELSE R	1.184.261	30.286.348
PASSIVER	5.550.399	31.548.908
3 Eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2015 kr.	2013/14 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger.....	10.800	40.579
Andre omkostninger til social sikring	89	270
	<u>10.889</u>	<u>40.849</u>

	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
2 Egenkapital				
Virksomhedskapital.....	500.000	0	0	500.000
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	762.560	-762.560	3.866.138	3.866.138
	<u>1.262.560</u>	<u>-762.560</u>	<u>3.866.138</u>	<u>4.366.138</u>

Selskabets kapital på kr. 500.000 er fordelt på 500 kapitalandele á kr. 1.000.

3 Eventualposter mv.

Der påhviler ikke selskabet kautions- eller eventualforpligtelser.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets aktiver er ikke pantsat, og der er ikke afgivet nogen sikkerhedsstillelser.