

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Rich. Møller Ejendomme I ApS
Odensevej 26
5700 Svendborg

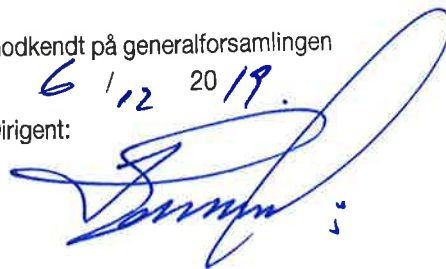
CVR-nr. 33 06 34 82

Årsrapport for regnskabsåret
1. oktober 2018 til 30. september 2019

Godkendt på generalforsamlingen

6 / 12 20 19.

Dirigent:



KOGTVEDLUND

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69
INTERNET: www.edelbo.dk · E-MAIL: email@edelbo.dk · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
PÅTEGNINGER	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2 - 3
LEDELSESBERETNING	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
ÅRSREGNSKAB 1. OKTOBER 2018 TIL 30. SEPTEMBER 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Rich. Møller Ejendomme I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

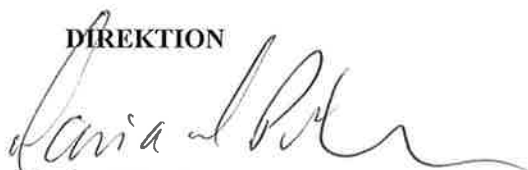
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 21. november 2019

DIREKTION



Maria Møller Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til anpartshaveren i Rich. Møller Ejendomme I ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Rich. Møller Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til om den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Svendborg, den 21. november 2019

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 48 61 78

Johan Groth
 statsaut. revisor
 mne11630

SELSKABSOPLYSNINGER**SELSKABSNAVN:**

Rich. Møller Ejendomme I ApS
Odensevej 26
5700 Svendborg

CVR-nr. 33 06 34 82

Hjemstedskommune: Svendborg

Stiftet den 12. juli 2010

DIREKTION:

Maria Møller Petersen

REVISOR:

Revisionsfirmaet Edelbo
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
"Kogtvedlund"
Kogtvedparken 17
5700 Svendborg

Kontaktperson:
reg. revisor Jan Madsen
jm@edelbo.dk

LEDELSESBERETNING

HOVEDAKTIVITETER

Selskabets formål er udvikling og udlejning af erhvervslejemål og hermed beslægtet virksomhed.

USIKKERHED VED INDREGNING OG MÅLING

Måling af investeringsejendomme til dagsværdi indeholder væsentlige elementer af ledelsesmæssige skøn over de aktuelle markedsforhold. På balancedagen er ejendommenes gennemsnitlige afkastprocent vurderet til ca. 5 %.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser for regnskabsåret 478.539 kr. i overskud.

Årets resultat anses som tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I KOMMENDE REGNSKABSÅR

Selskabets ledelse forventer også et positivt resultat i det kommende regnskabsår.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rich. Møller Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringskriteriet.

Nettoomsætning er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

FINANSIELLE POSTER

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 samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, der 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Som følge heraf sammenlægges moder- og datterselskabets skattepligtige indkomster, og eventuelle underskud i et selskab overføres til modregning i det andet selskabs positive indkomst.

BALANCEN

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Investeringsejendomme værdiansættes til den af ledelsen vurderede markedsværdi, ud fra en afkastbaseret beregning, alternativt en af ledelsen vurderet markedsværdi fastsat med udgangspunkt i faktuel ekstern dokumentation. Ændringer i markedsværdien føres over resultatopgørelsen.

Investeringsejendomme er overordnet værdiansat ud fra følgende model:

Årlige lejeindtægter

- Driftsudgifter (skatter, afgifter, forsikring og renholdelse m.v.)
- Gennemsnitlig årlig vedligeholdelsesomkostning
- Administrationsudgifter

Nettoresultat

Markedsværdi = nettoresultat / (afkastkrav)

Indtægter og omkostninger, som indgår i beregningsgrundlaget, er de forventede indtægter og omkostninger for det kommende regnskabsår reguleret for poster af engangskaraktér.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i de aktuelle markedsførhold.

Som følge af værdiansættelsen til markedsværdi foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse er indregnet i reguleringen til markedsværdi.

Købsomkostninger og omkostninger ved låneomlægning udgiftsføres, når de afholdes, således at de ikke indgår i markedsværdien.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Fjernvarmebevis er optaget til anskaffelsessum.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

VÆRDIFORRINGELSE AF LANGFRISTEDE AKTIVER

Den regnskabsmæssige værdi af materielle aktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelser, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

TILGODEHAVENDER

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

PERIODEAFGRÆNSNINGSPOSTER

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

UDBYTTE

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling.

SKYLDIG SKAT OG UDSKUDT SKAT

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 aktier, 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 nettoaktiver måles til nettorealiseringspris.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.

GÆLDSFORPLIGTELSE

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1/10 2018 TIL 30/9 2019

Note	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.303.308	1.276.307
Andre eksterne omkostninger	<u>-34.871</u>	<u>-26.869</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.268.438	1.249.438
Regulering af ejendomme til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.268.438	1.249.438
1 Finansielle omkostninger	<u>-654.933</u>	<u>-694.809</u>
RESULTAT FØR SKAT	613.505	554.629
2 Skat af årets resultat	<u>-134.965</u>	<u>-122.007</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>478.539</u>	<u>432.622</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>478.539</u>	<u>432.622</u>
Disponeret i alt	<u>478.539</u>	<u>432.622</u>

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2019AKTIVER

Note	30/9 2019 Kr.	30/9 2018 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	<u>26.373.891</u>	<u>26.373.891</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Andre værdipapirer	<u>84.320</u>	<u>84.320</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>26.458.211</u>	<u>26.458.211</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	<u>1</u>	<u>5.029</u>
	<u>1</u>	<u>5.029</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>28.687</u>	<u>156.592</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>28.688</u>	<u>161.621</u>
AKTIVER I ALT	<u>26.486.899</u>	<u>26.619.832</u>

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2019PASSIVER

Note	30/9 2019 Kr.	30/9 2018 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Anpartskapital	100.000	100.000
5 Overført resultat	7.235.738	6.757.198
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	7.335.738	6.857.198
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	1.372.015	1.344.498
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	10.722.136	10.953.074
	10.722.136	10.953.074
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristet gæld.....	233.000	230.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	6.461.598	6.876.990
Anden gæld.....	362.411	358.072
	7.057.009	7.465.062
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	17.779.146	18.418.136
PASSIVER I ALT	26.486.899	26.619.832

8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.

9 Gennemsnitlig antal beskæftigede.

NOTER

	2018/19 Kr.	2017/18 Kr.
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter koncernforbundne selskaber	258.580	277.404
Øvrige finansielle omkostninger	396.353	417.405
	<u>654.933</u>	<u>694.809</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	107.448	94.490
Udskudt skat	27.517	27.517
	<u>134.965</u>	<u>122.007</u>
	30/9 2019 Kr.	30/9 2018 Kr.
3. EJENDOMME:		
Anskaffelsessum primo	25.452.589	25.452.589
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	<u>25.452.589</u>	<u>25.452.589</u>
Værdiregulering primo	921.302	921.302
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	<u>921.302</u>	<u>921.302</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	<u>26.373.891</u>	<u>26.373.891</u>

NOTER

	30/9 2019 Kr.	30/9 2018 Kr.
4. ANPARTSKAPITAL:		
Indskudskapital	100.000	100.000
Indskudskapital, ultimo	100.000	100.000

Anpartskapitalen består af 100.000 stk. anparter a 1 kr., som ikke er opdelt i forskellige klasser.

5. OVERFØRT RESULTAT:

Saldo primo	6.757.198	6.324.576
Overført jf. resultatdisponering	478.539	432.622
	<u>7.235.738</u>	<u>6.757.198</u>

6. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	1.344.498	1.316.981
Årets regulering	27.517	27.517
	<u>1.372.015</u>	<u>1.344.498</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssig avance på anlægsaktiver.

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Kursværdi på langfristede gældsforpligtelser udgør ultimo regnskabsåret 11.700.370 kr.
Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 9.960.000 kr. efter 5 år.

8. SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for realkreditbelåning er der tinglyst 1. prioritetspant i ejendommen Toldbodvej 17.

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden R. M. Holding, Svendborg ApS. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9. GENNEMSNITLIG ANTAL BESKÆFTIGEDE:

Gennemsnitlig antal beskæftigede i regnskabsåret	<u>1</u>	<u>1</u>
--	----------	----------