

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Rich. Møller Ejendomme I ApS
Odensevej 26
5700 Svendborg

CVR-nr. 33 06 34 82

Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016

Godkendt på generalforsamlingen

21/2. 2016.

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

SIDE

PÅTEGNINGER

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring	2 - 3

LEDELSESBERETNING

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

ÅRSREGNSKAB 1. OKTÖBER 2015 TIL 30. SEPTEMBER 2016

Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Rich. Møller Ejendomme I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

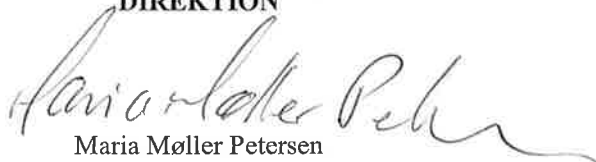
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. oktober 2016

DIREKTION

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Maria Møller Petersen', written over a horizontal line.

Maria Møller Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING

Til anpartshaveren i Rich. Møller Ejendomme I ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Rich. Møller Ejendomme I ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion


Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Svendborg, den 27. oktober 2016

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



Johan Groth
statsaut. revisor

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.

UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat udviser for regnskabsåret 458.436 kr. i overskud.

Som følge af ændring af årsregnskabsloven, måles gæld til finansiering af investeringsejendomme fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdien. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for år 2014/15. Virkningen af ovenstående er ført over egenkapitalen primo og har påvirket egenkapitalen positivt med 1.091.708 kr. efter skat.

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 perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

ÆNDRING AF REGNSKABSPRAKSIS

Som følge af ændring af årsregnskabsloven, måles gæld til finansiering af investeringsejendomme fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdien. Der er foretaget tilpasning af sammenligningstallene for år 2014/15. Virkningen af ovenstående er ført over egenkapitalen primo og har påvirket egenkapitalen positivt med 1.091.708 kr. efter skat.

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 dagssværdien, og samtlige værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendomes forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Fjernvarmebevis er optaget til anskaffelsessum.

TILGODEHAVENDER

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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 %.

GÆLDSFORPLIGTELSER

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 PERIODEN 1/10 2015 TIL 30/9 2016

Note	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
BRUTTORESULTAT	1.307.559	1.268.636
Andre eksterne omkostninger	<u>-22.118</u>	<u>-22.258</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	1.285.441	1.246.378
3 Regulering af ejendom til dagsværdi	<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR FINANSIERING M.V.	1.285.441	1.246.378
Finansielle indtægter	0	25
1 Finansielle omkostninger	<u>-697.716</u>	<u>-650.686</u>
RESULTAT FØR SKAT	587.725	595.717
2 Skat af årets resultat	<u>-129.289</u>	<u>-138.108</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>458.436</u>	<u>457.609</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Overført resultat	<u>458.436</u>	<u>457.609</u>
Disponeret i alt	<u>458.436</u>	<u>457.609</u>

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2016**AKTIVER**

Note	30/9 2016 Kr.	30/9 2015 Kr.
ANLÆGSAKTIVER:		
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3 Investeringsejendomme	26.373.891	26.373.891
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Andre værdipapirer	84.320	84.320
ANLÆGSAKTIVER I ALT	26.458.211	26.458.211
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	0	0
	0	0
LIKVIDE BEHOLDNINGER	239.084	138.440
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	239.084	138.440
AKTIVER I ALT	26.697.295	26.596.651

BALANCE PR. 30 SEPTEMBER 2016**PASSIVER**

Note	30/9 2016 Kr.	30/9 2015 Kr.
EGENKAPITAL:		
4 Anpartskapital	100.000	100.000
5 Overført resultat	5.930.478	5.472.042
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	6.030.478	5.572.042
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
6 Udskudt skat	1.289.464	1.261.947
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Langfristet gæld til realkreditinstitutter	11.401.563	11.607.611
	11.401.563	11.607.611
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Kortfristet andel af langfristet gæld.....	230.000	240.000
Gæld til tilknyttet virksomhed	7.393.725	7.565.628
Anden gæld.....	352.065	349.423
	7.975.790	8.155.051
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	19.377.353	19.762.662
PASSIVER I ALT	26.697.295	26.596.651
8 Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser.		

NOTER

	2015/16 Kr.	2014/15 Kr.
1. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter koncernforbundne selskaber	291.325	297.501
Øvrige finansielle omkostninger	406.391	353.185
	<u>697.716</u>	<u>650.686</u>
2. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	101.772	110.591
Udskudt skat	27.517	27.517
	<u>129.289</u>	<u>138.108</u>
	30/9 2016 Kr.	30/9 2015 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 2016 Kr.	30/9 2015 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	5.472.042	5.014.433
Overført jf. resultatdisponering	458.436	457.609
	<u>5.930.478</u>	<u>5.472.042</u>

6. UDSKUDT SKAT:

Saldo primo	1.261.947	1.234.430
Årets regulering	27.517	27.517
	<u>1.289.464</u>	<u>1.261.947</u>

Udskudt skat påhviler skattemæssig avance på anlægsaktiver.

7. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:

Kursværdi på langfristede gældsforpligtelser udgør ultimo regnskabsåret 13.110.722 kr.

Af de samlede langfristede gældsforpligtelser forfalder ca. 10.649.000 kr. efter 5 år.

8. SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSER:

Til sikkerhed for realkreditbelåning er 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.