

# **RØRMOSELUND A/S**

Gl. Skolevej 5  
3400 Hillerød

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**31/05/2017**

**Ukrich Friber-Richelsen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	12
----------------------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** RØRMOSELUND A/S  
Gl. Skolevej 5  
3400 Hillerød  
  
Telefonnummer: 29700209  
  
CVR-nr: 33595751  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Bankforbindelse** Nykredit Bank  
3400 Hillerød  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Vi aflægger hermed selskabets årsrapport for 2016 for Rørmøselund A/S

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og regnskabsvejledningen for mindre virksomheder.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 25/05/2017

## Direktion

Ulrich Friberg-Richelsen

## Bestyrelse

Ulrich Friberg-Richelsen

Marianne Richelsen

Jan Richelsen

## Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen fravælger revision for det kommende regnskabsår. Ledelsen anser stadig betingelserne for fravalg af revision for opfyldt, jfr. årsregnskabslovens § 135.

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabet aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt handel med guld- og sølvvarer.

## Usædvanlige forhold/væsentlig usikkerhed

Der har ikke været forhold, som kan betegnes som usædvanlige eller som har givet anledning til væsentlig usikkerhed ved regnskabsaflæggelsen.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets økonomiske stilling og resultat af virksomhedens drift i det forløbne regnskabsår fremgår af følgende resultatopgørelse for perioden 01.01.16 – 31.12.16 samt balance pr. 31.12.16 .

Selskabet forventer i det kommende år et positivt resultat

## Begivenheder efter regnskabets afslutning

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

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan males palideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fraga selskabet, og forpligtelsens værdi kan males palideligt.

Ved første indregning males aktiver og forpligtelser til kostpris. Maling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og maling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter eller finansielle omkostninger.

## Resultatopgørelse

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering af varesalg og lejeindtægter m.v. har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og ejendomsadministration m.v.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger, omfatter omkostninger til administration, tab på debitorer m.v.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og omkostninger, nettoopskrivning af kapitalandele til den indre værdi samt salg af kapitalandele.

### Skat

Arets skat, som består af arets aktuelle skat og ændringer af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til arets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af arets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes og males efter den balanceorienterede gælds metode af alle midler- tidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

## Balance

**Immaterielle anlægsaktiver**

Erhvervet goodwill males til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Goodwill afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid, der er vurderet til 7 ar.

**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme males til kostpris med tillæg af værdireguleringer. Værdireguleringen sker på grundlag af regelmæssig, uafhængige vurderinger af dagsværdien. Der afskrives ikke på investeringsejendomme.

Driftsmateriel og inventar males til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige småaktivsgrænse pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

**Finansielle anlægsaktiver Kapitalandele i dattervirksomheder**

Kapitalandele i dattervirksomheder males efter den indre værdis metode.

**Pantebreve**

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, males til amortiseret kostpris.

**Varebeholdninger**

Varebeholdninger males til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt ravarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender males til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegaelse af forventede tab.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere ars skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat males 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, males udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, males 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 males til nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat males 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 ar er anvendt 22,0%.

**Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved laneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder males 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 laneperioden.

Prioritetsgæld er således malt til amortiseret kostpris, der svarer til en restgæld beregnet som lanets underliggende kontantværdi på laneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lanets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld iøvrigt er malt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....			2.145.237
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>1.122.028</b>	<b>736.604</b>
Personaleomkostninger .....		-329.012	-262.924
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-62.842	-90.146
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>730.174</b>	<b>383.534</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		0	2.145.237
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....	1	41.033	50.638
Andre finansielle indtægter .....		0	188.038
Andre finansielle omkostninger .....		-388.666	-460.673
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>382.541</b>	<b>2.306.774</b>
Skat af årets resultat .....		-35.592	24.390
<b>Årets resultat .....</b>		<b>346.949</b>	<b>2.116.476</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		0	50.638
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		0	2.195.875
Overført resultat .....		346.949	-130.037
<b>I alt .....</b>		<b>346.949</b>	<b>2.116.476</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Goodwill .....		103.063	142.349
<b>Immaterielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>103.063</b>	<b>142.349</b>
Investeringsejendomme .....		18.132.101	17.999.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		170.669	194.225
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.302.770</b>	<b>18.194.195</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		554.446	513.412
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>554.446</b>	<b>513.412</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>18.960.279</b>	<b>18.849.956</b>
Fremstillede varer og handelsvarer .....		367.126	313.782
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>		<b>367.126</b>	<b>313.782</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....			0
Andre tilgodehavender .....		618.590	205.215
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>618.590</b>	<b>205.215</b>
Likvide beholdninger .....		28.808	30.605
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.014.524</b>	<b>549.602</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>19.974.803</b>	<b>19.399.558</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger .....		2.929.888	2.929.888
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		493.413	493.413
Overført resultat .....		491.700	144.751
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>4.415.001</b>	<b>4.068.052</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		696.435	716.402
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>696.435</b>	<b>716.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		12.044.009	12.100.176
Gæld til banker .....		1.664.236	1.715.983
Skyldig selskabsskat .....		55.559	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>13.763.804</b>	<b>13.816.159</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		70.000	52.885
Gæld til banker .....		140.000	237.340
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	130.416
Skyldig selskabsskat .....			0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		889.563	378.304
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.099.563</b>	<b>798.945</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>14.863.367</b>	<b>14.615.104</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>19.974.803</b>	<b>19.399.558</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdi metode</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	3.423.301	144.751	0	4.068.052
Årets resultat .....			346.949		346.949
Egenkapital, ultimo .....	500.000	3.423.301	491.700	0	4.415.001

# Noter

## 1. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Indtægter fra kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender.	2016	2015
	Kr.	Kr.
Andel af resultat i Kløvermarksvej 30 Aps, 25% af kr. 164.132	41.033	50.638
Indtægter fra Kapitalandele m.v. i alt	<u>41.033</u>	<u>50.638</u>