

REVISORGÅRDEN I ODENSE APS

THUJAVEJ 27, 5250 ODENSE SV

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER

Tlf. 66 17 15 00, fax 66 17 19 06, info@revisorgaarden-odense.dk
www.revisorgaarden-odense.dk

FSR*

Årsrapport for 2015/16 5. regnskabsår

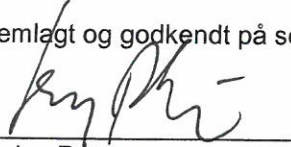
RikkEge Ejendomme og Investering ApS

Torvegade 1, 4.
5000 Odense C

CVR-nr. 34 62 78 19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den . 25/11 16

Dirigent:


Flemming Petersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3
Selskabsoplysninger	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter til årsrapporten	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for RikkesEge Ejendomme og Investering ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 18. november 2016.

Direktion



Flemming Petersen



Jannick Benneth Skow

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i RikkesEge Ejendomme og Investering ApS

Vi har revideret årsregnskabet for RikkesEge Ejendomme og Investering ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 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 finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense SV, den 23. november 2016

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS



Leif Christensen H.D.
Registreret revisor
CVR. Nr. 14335102

Selskabsoplysninger

Direktion

Flemming Petersen
Jannick Benneth Skow

Revisor

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS

Thujavej 27
5250 Odense SV

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Rikkesege Ejendomme og Investering ApS for 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

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

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

Omregning af fremmed valuta

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Selskabet har ingen nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, leasingaftaler, m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere.

Indtægter af værdipapirer der er anlægsaktiver

Andel af resultat i K/S, udlodning i kapitalfonde, udbytter og fortjeneste ved salg.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer, aktier og andre værdipapirer og kapitalandele som er omsætningsaktiver. Rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger, kurstab på obligationer, aktier og realkreditlån, rentetillæg under acontoskatteordningen samt nedskrivning af tilgodehavender og andre finansielle aktiver som er omsætningsaktiver.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuell skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Immaterielle og materielle anlægsaktiver

Erhvervede anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider. Aktivernes skønnede restværdi efter afsluttet brugstid indgår ikke i afskrivningsgrundlaget

Grunde og bygningers kostpris er opgjort efter skønnet vurdering af ejendomsmæglere ved selskabets stiftelse 01.07.2011 i forbindelse med spaltning, samt til- og afgang efter spaltningen.

	Brugstid	Scrapværdi
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	3 år	0
Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi)	100 år	0
Driftsmateriel og inventar	5-10 år	0

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Fortjeneste og tab ved salg af anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under posterne "Andre driftsindtægter" og "Andre driftsomkostninger".

Aktiver med en kostpris under 12.900 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder og Andre kapitalandele indregnes til dagsværdi.

Nedskrivninger i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen. Opskrivninger i forhold til kostprisen indregnes under egenkapitalen som "Opskrivningshenlæggelser".

Kapitalandele i associerede virksomheder med regnskabsmæssigt negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt.

Tilgodehavender hos associerede virksomheder

Tilgodehavender hos associeret virksomhed er nedskrevet med kr. 669.503.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi reduceret til imødegåelse af forventet tab.

Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Årets ændring i kursværdien indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger indestår i pengeinstitutter målt til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominal restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2015/16	2014/15	
	kr.	tkr.	
	3.830.279	1.942	
	Bruttofortjeneste		
1	Personaleomkostninger	2.431.509	2.418
	Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	941.722	952
	Ordinært resultat før finansielle poster	457.048	-1.429
	Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	1.290.691	2.342
	Andre finansielle indtægter	2.096.885	4.703
	Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver m.v.	672.333	478
	Andre finansielle omkostninger	316.236	-949
	Resultat før skat	2.856.055	6.087
2	Skat af årets resultat	193.626	838
	Årets resultat	2.662.430	5.249
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført fra tidligere år	72.003.754	66.755
	Årets resultat	2.662.430	5.249
	Til disposition	74.666.184	72.004
	Overført til næste år	74.666.184	72.004
	Disponeret i alt	74.666.184	72.004

Balance 30. juni

Note	2015/16	2014/15
	kr.	tkr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	0	51
Immaterielle anlægsaktiver i alt	0	51
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	76.094.243	76.927
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	186.771	279
Materielle anlægsaktiver i alt	76.281.014	77.206
Finansielle anlægsaktiver		
3 Kapitalandele i associerede virksomheder	24.333.906	9.247
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	200.000	200
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	16.638.697	16.100
Deposita	13.104	13
Finansielle anlægsaktiver i alt	41.185.707	25.560
Anlægsaktiver i alt	117.466.722	102.817
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	3.106.568	2.996
Periodeafgrænsningsposter	11.093	5
Tilgodehavender i alt	3.117.661	3.001
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	26.378.593	25.982
Værdipapirer og kapitalandele i alt	26.378.593	25.982
Likvide beholdninger	3.172.745	1.135
Omsætningsaktiver i alt	32.668.999	30.118
Aktiver i alt	150.135.720	132.935

Balance 30. juni

Note		<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
		kr.	tkr.
	Passiver		
	Egenkapital		
	Virksomhedskapital	80.000	80
	Reserve for opskrivning	19.322.566	3.404
	Overført resultat	74.666.184	72.004
5	Egenkapital i alt	<u>94.068.750</u>	<u>75.488</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Hensættelse til udskudt skat	3.929.704	3.894
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.929.704</u>	<u>3.894</u>
	Gældsforpligtelser		
	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	47.205.772	47.896
	Anden gæld	1.395.224	1.422
	Kortfristet del af langfristet gæld	-716.193	-713
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>47.884.804</u>	<u>48.605</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
	Kortfristet del af langfristet gæld	716.193	713
	Selskabsskat	0	251
	Anden gæld	3.536.270	3.984
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.252.463</u>	<u>4.948</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>52.137.267</u>	<u>53.553</u>
	Passiver i alt	<u>150.135.720</u>	<u>132.935</u>
7	Hovedaktivitet		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Kontraktlige forpligtelser		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	2.259.366	2.238
	Pensionsforpligtelse til øvrige ansatte	128.194	126
	Andre udgifter til social sikring	43.950	55
	Personaleomkostninger i alt	2.431.509	2.418
2	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	157.704	722
	Udskudt skat af årets resultat	35.922	101
	Regulering af skat vedr. tidligere år	0	15
	Skat af årets resultat i alt	193.626	838
3	Kapitalandele i associerede virksomheder	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Kostpris, primo	13.312.205	11.802
	Tilgang i årets løb	0	1.510
	Kostpris, ultimo	13.312.205	13.312
	Opskrivninger, primo	1.731.509	1.638
	Årets opskrivninger	14.575.873	93
	Værdireguleringer, ultimo	16.307.382	1.732
	Værdireguleringer primo	-5.796.345	-5.762
	Årets værdireguleringer	510.664	-35
	Af- og nedskrivninger, ultimo	-5.285.681	-5.796
	Kapitalandele i associerede virksomheder i alt	24.333.906	9.247

Kapitalandele i associerede virksomheder består af:

J. E. Thorndal Holding med hjemsted i Gentofte Kommune, nom. kr. 500.000, ejerandelen er 50%.

Phönix Immobilien GmbH med hjemsted i Kiel, nom. euro 575.000, ejerandelen er 27,7%

Evostate Norddeutschland A/S med hjemsted i Odense Kommune, nom. kr. 19.500.000, ejerandelen er 25,26%

Evostate Ejendomme A/S med hjemsted i Odense Kommune, nom. kr. 16.000.000, ejerandelen er 32,79%

Noter til årsrapporten

4	Andre værdipapirer og kapitalandele	2015/16 kr.	2014/15 tkr.
	Kostpris primo	17.068.012	16.241
	Tilgang i årets løb	893.460	2.629
	Afgang i årets løb	-949.290	-1.802
	Opskrivning primo	1.672.423	904
	Årets opskrivninger	1.379.168	883
	Opløsning af tidligere års opskrivninger	-36.407	-114
	Værdireguleringer primo	-2.640.903	-1.897
	Årets værdireguleringer	-747.766	-743
	Andre værdipapirer og kapitalandele i alt	16.638.697	16.100

5	Egenkapital	Selskabs- kapital kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
	Saldo primo	80.000	3.403.932	72.003.754	75.487.686
	Årets resultat	0	0	2.662.430	2.662.430
	Opløsning tidl. Års opskrivning	0	-36.407	0	-36.407
	Opskrivninger i årets løb	0	15.955.041	0	15.955.041
	Saldo ultimo	80.000	19.322.566	74.666.184	94.068.750

Selskabskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

6 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 45.051.777

7 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet omfatter investering i udlejningsejendomme, kapitalandele samt sædvanlig formueanbringelse

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret tinglyst gæld i selskabets ejendomme, Nykredit kr. 49.660.000

Følgende konti ligger til sikkerhed:

Jyske Bank, kontonr. 5060-1053502, bogført værdi 30.06.2016, kr. 1.987.

Følgende værdipapirdepoter ligger til sikkerhed:

Jyske Bank depotnr. 5060-306028, bogført værdi 30.06.2016, kr. 11.621.779.

Julius Bär depotnr. 65002722, bogført 30.06.2016, kr. 19.646.685.

9 Kontraktlige forpligtelser

Selskabet deltager som kommanditist i et K/S, bogført som "Andre værdipapirer og kapitalandele", anlægsaktiver.

Den samlede forpligtelse udgør eur 500.000, heraf er indbetalt eur 476.500.

Selskabet deltager som part i 3 kapitalfonde administreret af Julius Bär, bogført som "Andre værdipapirer og kapitalandele" anlægsaktiver. Den samlede forpligtelse udgør usd 875.000, heraf er indbetalt usd 731.500.

Selskabet deltager som part i A/S

bogført som "Andre værdipapirer og kapitalandele", anlægsaktiver. Den samlede forpligtelse udgør kr. 5.000.000, heraf er indbetalt kr. 4.865.400

Selskabet deltager som part i A/S,

bogført som "Andre værdipapirer og kapitalandele", anlægsaktiver. Den samlede forpligtelse udgør eur 435.000 heraf er indbetalt eur 246.300.