

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

FSK*

RikkesEge Ejendomme og Investering ApS

Torvegade 1, 4.
5000 Odense C

CVR-nr. 34 62 78 19

Årsrapport for 01.07.16 - 30.06.17
6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den .

24/11 17

Dirigent: _____

Flemming Petersen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Noter til årsrapporten	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for RikkEge Ejendomme og Investering ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

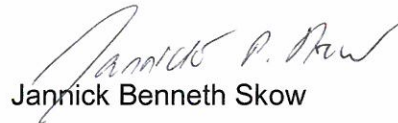
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense C, den 7. november 2017.

Direktion



Flemming Petersen



Jannick Benneth Skow

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i RikkesEge Ejendomme og Investering ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for RikkesEge Ejendomme og Investering ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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. Fejlinformation 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

- 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 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.

Odense SV, den 7. november 2017

REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS

CVR 14335102


Leif Christensen H.D.

Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet RikkesEge Ejendomme og Investering ApS
Torvegade 1, 4.
5000 Odense C

Direktion Flemming Petersen
Jannick Benneth Skow

Revisor REVISORGÅRDEN I ODENSE ApS
Thujavej 27
5250 Odense SV

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering i udlejningsejendomme, kapitalandele samt sædvanlig formueanbringelse.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RikkensEge Ejendomme og Investering ApS for 2016/17 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.

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

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler. Leasingaftaler mv.

Personaleomkostninger

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

Indtægter af Andre værdipapirer, der er anlægsaktiver

Andel af resultat i K/S, udlodning i kapitalfonde, udbytter og fortjeneste ved salg, kursregulering af Andre kapitalandele optaget til dagsværdi.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder.

Andel af resultat fra associerede virksomheder. Fortjeneste ved salg af kapitalandele.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver

Nedskrivning af tilgodehavender og finansielle aktiver, som er anlægsaktiver.

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. Aktuel 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. Der afskrives ikke på grunde. Restværdi og resterende brugstider vurderes løbende.

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
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	3 år
Bygninger (der afskrives ikke på grundens værdi)	50 år
Driftsmateriel og inventar	5-10 år

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 13.200 kr. omkostningsføres i anskaffelsesåret under posten "Andre eksterne omkostninger".

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele

Kapitalandele i associerede virksomheder 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.

Kapitalandele i Andre kapitalandele indregnes til dagsværdi.

Op- og nedskrivninger i forhold til kostprisen indregnes i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

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 med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Obligationer

Børsnoterede obligationer måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i kursværdien indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Børsnoterede aktier

Aktierne måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets ændring i aktiernes kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Gældsbreve

Gældsbreve måles til den værdi, de forventes afregnet til, nominel værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender, der måles til nominel værdi.

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 nominel 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 er forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.
Bruttofortjeneste	1.475.346	3.830
1 Personaleomkostninger	2.611.642	2.432
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver	1.035.343	942
Ordinært resultat før finansielle poster	-2.171.638	457
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	2.953.006	0
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	2.578.162	1.291
Andre finansielle indtægter	4.057.910	2.097
Nedskrivning af finansielle anlægsaktiver m.v.	3.380.988	672
Andre finansielle omkostninger	1.172.533	316
Resultat før skat	2.863.919	2.856
2 Skat af årets resultat	596.488	194
Årets resultat	2.267.431	2.662
Forslag til resultatdisponering		
Overført fra tidligere år	74.790.038	72.004
Årets resultat	2.267.431	2.662
Til disposition	77.057.469	74.666
Overført til næste år	77.057.469	74.666
Disponeret i alt	77.057.469	74.666

Balance 30. juni

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.
Aktiver		
Immaterielle anlægsaktiver		
Immaterielle anlægsaktiver i øvrigt	171.438	0
Immaterielle anlægsaktiver i alt	171.438	0
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	100.176.962	76.094
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	107.018	187
Materielle anlægsaktiver i alt	100.283.980	76.281
Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i associerede virksomheder	744.200	24.334
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	200.000	200
Andre værdipapirer og kapitalandele	26.730.940	16.639
Deposita	13.104	13
Finansielle anlægsaktiver i alt	27.688.244	41.186
Anlægsaktiver i alt	128.143.662	117.467
Tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	4.391.902	3.107
Periodeafgrænsningsposter	6.375	11
Tilgodehavender i alt	4.398.277	3.118
Værdipapirer og kapitalandele		
Andre værdipapirer og kapitalandele	34.412.492	26.379
Værdipapirer og kapitalandele i alt	34.412.492	26.379
Likvide beholdninger	8.493.461	3.173
Omsætningsaktiver i alt	47.304.230	32.669
Aktiver i alt	175.447.892	150.136

Balance 30. juni

Note	2016/17	2015/16
	kr.	tkr.
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	80.000	80
Reserve for opskrivning	0	19.323
Overført resultat	96.256.181	74.666
Egenkapital i alt	96.336.181	94.069
Hensatte forpligtelser		
Hensættelse til udskudt skat	3.905.286	3.930
Hensatte forpligtelser i alt	3.905.286	3.930
Gældsforpligtelser		
Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	46.860.528	47.206
Anden gæld	1.755.474	1.395
Kortfristet del af langfristet gæld	-720.655	-716
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.895.347	47.885
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	720.655	716
Kreditinstitutter i øvrigt	23.750.000	0
Selskabsskat	140.296	0
Anden gæld	2.700.127	3.536
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	27.311.078	4.252
Gældsforpligtelser i alt	75.206.425	52.137
Passiver i alt	175.447.892	150.136
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Kontraktlige forpligtelser		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	2.398.610	2.259
	Pensioner	145.276	128
	Andre udgifter til social sikring	67.756	44
	Personaleomkostninger i alt	2.611.642	2.432

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 4

2	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	620.906	158
	Udskudt skat af årets resultat	-24.418	36
	Skat af årets resultat i alt	596.488	194

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 43.397.141

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret tinglyst gæld i selskabets ejendomme, Nykredit kr. 49.303.000

Følgende konti ligger til sikkerhed:

Jyske Bank, kontonr. 5060-1053502, bogført værdi 30.06.2017, kr. 55.292.

Følgende værdipapirdepoter ligger til sikkerhed:

Jyske Bank depotnr. 5060-306028, bogført værdi 30.06.2017, kr. 17.250.405.

Jyske Bank har stillet garanti kr. 23.750.000 til sikkerhed for restkøbesumi forbindelse med handlen med ejendommen matr.nr. 9 hn og 9 dæ Hunderup.

Julius Bär depotnr. 65002722, bogført 30.06.2016, kr. 20.412.187.

Noter til årsrapporten

5 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. 5.000.000.

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 148.200