

REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Erhvervsstyrelsen

Rich. Møller, Svendborg A/S
Odensevej 26
5700 Svendborg


CVR-nr. 54 78 41 12

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

Godkendt på generalforsamlingen

2 / 12 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

	<u>SIDE</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2 - 3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 til 30. september 2016 for Rich. Møller, Svendborg A/S.

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. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 27. oktober 2016

DIREKTION



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maria Møller Petersen'.

Maria Møller Petersen

BESTYRELSE

Alice Møller
(formand)



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Henning Peter Moritzen'.

Henning Peter Moritzen



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ann Møller Gram'.

Ann Møller Gram



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Charlotte Thyberg Jørgensen'.

Charlotte Thyberg Jørgensen



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Maria Møller Petersen'.

Maria Møller Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til ledelsen i Rich. Møller, Svendborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Rich. Møller, Svendborg A/S 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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.

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, Svendborg A/S
Odensevej 26
5700 Svendborg

Hjemstedskommune: Svendborg

REGNSKABSÅR: 54

BESTYRELSE: Alice Møller (formand)
Ann Møller Gram
Charlotte Thyberg Jørgensen
Maria Møller Petersen
Henning Peter Moritzen

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 hovedaktivitet består af udlejningsvirksomhed.

USÆDVANLIGE FORHOLD

Ingen.

USIKKERHED VED INDREGNING ELLER MÅLING

Ingen.

UDVIKLINGEN I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD

Årets resultat for regnskabsåret 2015/16 udviser et overskud på 428.789 kr.

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 2.554.742 kr. efter skat.

BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING

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

DEN FORVENTEDE UDVIKLING I KOMMENDE REGNSKABSÅR

Det er ledelsens forventning, at det kommende regnskabsår også vil være overskudsgivende.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Rich. Møller, Svendborg A/S for 2015/16 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 2.554.742 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 risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

NETTOOMSÆTNING

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

Nettoomsætning er under henvisning til årsregnskabslovens § 32 ikke oplyst.

DIREKTE OMKOSTNINGER

Direkte omkostninger omfatter driftsomkostninger m.v. på ejendommene.

ANDRE EKSTERNE OMKOSTNINGER

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

FINANSIELLE POSTER

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. 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.

SKAT AF ÅRETS RESULTAT

Årets skat, som 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.

MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

Materielle anlægsaktiver måles til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er anskaffelsessum med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider:

Småanskaffelser	straks
-----------------------	--------

Investeringsejendomme måles til dagsværdien, og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en systematisk vurdering af de enkelte ejendommers forventede afkast samt ved periodiske vurderinger.

FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER

Kapitalandel i dattervirksomhed indregnes i balancen til regnskabsmæssig indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis.

Nettoopskrivning af kapitalandel i dattervirksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsessværdien.

VÆRDIPAPIRER

Værdipapirer indregnes under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til seneste noterede børskurs.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

TILGODEHAVENDER

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal 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 generalforsamlingen.

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 års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

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 aktiver, 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR ÅRET 1/10 2015 - 30/9 2016

<u>No- te</u>	<u>2015/16 Kr.</u>	<u>2014/15 Kr.</u>
BRUTTORESULTAT	780.988	275.498
Andre eksterne omkostninger	-417.541	-416.472
1. Personaleomkostninger	-96.182	-71.621
	<u>-513.723</u>	<u>-488.093</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
RESULTAT FØR AFSKRIVNINGER M.V.	267.265	-212.595
2. Afskrivning anlægsaktiver	0	3.000
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER M.V.	267.265	-209.595
Resultat af kapitalandel i datterselskab	458.436	457.609
3. Finansielle indtægter	245.677	96.905
4. Finansielle omkostninger	-551.091	-547.201
	<u>153.022</u>	<u>7.313</u>
RESULTAT FØR SKAT	420.287	-202.283
5. Skat af årets resultat	8.502	154.426
ÅRETS RESULTAT	<u>428.789</u>	<u>-47.857</u>
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Udbytte for regnskabsåret	0	0
Henlagt til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele	458.436	457.609
Overført resultat	-29.647	-505.466
	<u>428.789</u>	<u>-47.857</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**AKTIVER**

<u>No- te</u>	<u>30/9 2016 Kr.</u>	<u>30/9 2015 Kr.</u>
ANLÆGSAKTIVER:		
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Investeringsejendomme	23.102.780	23.102.780
	<u>23.102.780</u>	<u>23.102.780</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
7. Kapitalandel i datterselskab	6.030.478	5.572.042
Udlån	3.000.000	3.000.000
	<u>9.030.478</u>	<u>8.572.042</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>32.133.258</u>	<u>31.674.822</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER:		
TILGODEHAVENDER:		
Andre tilgodehavender	83.509	0
Mellemregning med moderselskab	0	358.651
	<u>83.509</u>	<u>358.651</u>
VÆRDIPAPIRER	<u>3.251.345</u>	<u>3.137.439</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>1.586.927</u>	<u>640.774</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>4.921.782</u>	<u>4.136.864</u>
AKTIVER I ALT	<u>37.055.040</u>	<u>35.811.686</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2016**PASSIVER**

<u>No- te</u>	<u>30/9 2016</u> Kr.	<u>30/9 2015</u> Kr.
EGENKAPITAL:		
8. Aktiekapital	500.000	500.000
9. Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	2.906.978	2.448.542
10. Overført resultat	17.288.021	17.317.668
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
EGENKAPITAL I ALT	20.694.999	20.266.210
HENSATTE FORPLIGTELSER:		
11. Udskudt skat	4.262.434	4.258.660
12. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Prioritetsgæld	9.912.357	9.912.356
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.056.776	367.967
	10.969.133	10.280.323
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER:		
Vare- og omkostningsgæld	118.171	127.386
Mellemregning med moderselskab	35.062	0
Anden gæld	975.241	879.107
	1.128.474	1.006.493
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	12.097.607	11.286.816
PASSIVER I ALT	37.055.040	35.811.686
13. Sikkerhedsstillelser, garantistillelser og eventualforpligtigelser.		

NOTER

	<u>2015/16</u> <u>Kr.</u>	<u>2014/15</u> <u>Kr.</u>
1. PERSONALEOMKOSTNINGER:		
Bestyrelshonorar	0	0
Lønninger og gager	84.000	63.000
Øvrige personaleomkostninger	12.182	8.621
	<u>96.182</u>	<u>71.621</u>
Der har gennemsnitlig været 1 ansat.		
2. AFSKRIVNING ANLÆGSAKTIVER:		
Regnskabsmæssig fortjeneste ved salg af anlægsaktiver	0	-3.000
	<u>0</u>	<u>-3.000</u>
3. FINANSIELLE INDTÆGTER:		
Renter koncernforbundne selskaber	0	0
Øvrige finansielle indtægter	245.677	96.905
	<u>245.677</u>	<u>96.905</u>
4. FINANSIELLE OMKOSTNINGER:		
Renter koncernforbundne selskaber	0	0
Renter lån ledelse	46.882	43.033
Øvrige finansielle omkostninger	504.209	504.168
	<u>551.091</u>	<u>547.201</u>
5. SKAT AF ÅRETS RESULTAT:		
Selskabsskat	-12.276	-158.437
Udskudt skat	3.774	4.011
	<u>-8.502</u>	<u>-154.426</u>

NOTER

	30/9 2016	
	Kr.	
	<u>Projekt- omkostninger</u>	<u>Investerings- ejendomme</u>
6. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
Anskaffelsessum primo	384.812	6.299.808
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum ultimo	384.812	6.299.808
Værdiregulering primo	0	16.418.160
Årets værdiregulering	0	0
Værdiregulering ultimo	0	16.418.160
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO	384.812	22.717.968
7. FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		<u>Anparter i datterselskab</u>
Anskaffelsessum primo		3.123.500
Årets tilgang		0
Anskaffelsessum ultimo		3.123.500
Kursregulering primo		2.448.542
Periodens regulering		458.436
Kursregulering ultimo		2.906.978
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO		6.030.478

Datterselskabet Rich. Møller Ejendomme I ApS har en anpartskapital på 100.000 kr. og er et 100 % ejet datterselskab hjemhørende i Svendborg.

NOTER

	<u>30/9 2016</u>	<u>30/9 2015</u>
	Kr.	Kr.
8. AKTIEKAPITAL:		
Indskudskapital	500.000	500.000
Aktiekapitalen er fordelt således:		
100 stk. a 4.000 kr.	400.000	400.000
80 stk. a 1.000 kr.	80.000	80.000
40 stk. a 500 kr.	20.000	20.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
9. RESERVE FOR NETTOOPSKRIVNING EFTER INDRE VÆRDIS METODE:		
Saldo primo	2.448.542	1.990.933
Overført jf. resultatdisponering	458.436	457.609
	<u>2.906.978</u>	<u>2.448.542</u>
Saldo ultimo	2.906.978	2.448.542
10. OVERFØRT RESULTAT:		
Overført resultat primo	17.317.668	17.823.134
Overført jf. resultatdisponering	-29.647	-505.466
	<u>17.288.021</u>	<u>17.317.668</u>
11. UDSKUDT SKAT:		
Saldo primo	4.258.660	4.254.649
Årets regulering	3.774	4.011
	<u>4.262.434</u>	<u>4.258.660</u>

Den udskudte skat påhviler hovedsagelig materielle anlægsaktiver.

NOTER

	<u>30/9 2016</u> <u>Kr.</u>	<u>30/9 2015</u> <u>Kr.</u>
12. PRIORITETSGÆLD:		
Kursværdi på prioritetsgæld udgør ultimo regnskabsåret	<u>11.518.603</u>	<u>11.474.451</u>
Af den samlede gæld forfalder følgende efter 5 år	<u>9.388.101</u>	<u>10.087.000</u>

13. SIKKERHEDSSTILLELSER, GARANTISTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE:

Til sikkerhed for prioritetsgælden er tinglyst 1. prioritetspant i selskabets ejendomme som ultimo regnskabsåret er bogført til 22.717.968 kr.

Ud over prioritetsgælden på ejendommen Møllergade 66, Svendborg er der tinglyst: Tilslutningspligt til fjernvarme for en ikke nærmere fastlagt del af ejendommene.

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.