



SVANEKE REVISION  
GODKENDTE REVISORER

*Rasch-Andersen Ejendomme ApS  
Limensgaden 17  
3720 Aakirkeby*

*CVR-nr: 30 60 69 81*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2019*

(13. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/5 2020

Jan Rasch-Andersen  
Dirigent

BORBERGGADE 3  
3740 SVANEKE  
TLF: +45 5649 6032  
FAX: +45 5649 6832  
WWW.SVANEKE-REVISION.DK  
FSR@SVANEKE-REVISION.DK

BANK: NORDEA RØNNE  
REG NR: 0658 - KT NR: 6894141911  
IBAN: DK2220006894141911  
SWIFT: NDEADKKK  
CVR: 38294539

DANSKE  
REVISORER  
FSR\*

## INDHOLDSFORTEGNELSE

---

### **Påtegninger**

Ledelsens påtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019**

Anvendt regnskabspraksis .....	8
Resultatopgørelse .....	12
Balance.....	13
Noter.....	15

## LEDELSENS PÅTEGNING

---

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for Rasch-Andersen Ejendomme ApS.

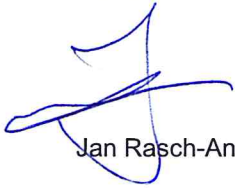
Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Aakirkeby, den 18/5 2020

**Direktion**



Jan Rasch-Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

### Til kapitalejerne i Rasch-Andersen Ejendomme ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Rasch-Andersen Ejendomme ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### 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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

---

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.

Svaneke, den 18/5 2020

Svaneke Revision I/S

Godkendte revisorer

CVR-nr.: 38294539



Joan Davies Gerdes  
Statsautoriseret revisor  
mne34287

## SELSKABSOPLYSNINGER

---

**Selskabet** Rasch-Andersen Ejendomme ApS  
Limensgaden 17  
3720 Aakirkeby

Telefon: 20 49 33 36  
E-mail: info@ejendomsservice-bornholm.dk

CVR-nr.: 30 60 69 81  
Stiftet: 1. januar 2007  
Kommune: Bornholm  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Jan Rasch-Andersen

**Pengeinstitut** Nordea Bank Danmark A/S  
Store Torv 16 - 18  
3700 Rønne

**Revisor** Svaneke Revision I/S  
Borgergade 3  
3740 Svaneke

## LEDELSESBERETNING

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at erhverve, istandsætte og udleje samt administrere fast ejendom og dem beslægtet virksomhed.

### **Usædvanlige forhold**

Der har ikke været usædvanlige forhold, der har påvirket resultatet eller udviklingen i egenkapitalen.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har i den forløbne periode haft et resultat på kr. 1.952.244, hvilket anses for tilfredsstillende.

Selskabets balance udviser en aktivmasse på kr. 40.410.849 og en egenkapital på kr. 15.887.829.

For det kommende år forventes et lignende aktivitetsniveau.

Forslag til fordeling af årets resultat fremgår af resultatopgørelsen.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

Årsregnskabet for Rasch-Andersen Ejendomme ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

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

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ejendommenes drift, samt andre eksterne omkostninger".

### Investeringsøjendommenes driftsomkostninger

Investeringsøjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til udlejning, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, mv.

### Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultater efter skat.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervs ejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi.

Det gennemsnitlige afkastkrav for ejendomme der værdiansættes efter afkastmodel er opgjort til ca. 6,75% (6,75% i 2018)

En stigning i afkastkravet på 0,5% vil påvirke værdien af selskabets ejendomme negativt med ca. 2,7 mio. kr. Et reduceret afkastkrav på 0,5% vil øge værdien med ca. 3,1 mio. kr.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	1-5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Datter virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den tilknyttede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i datter virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

#### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

---

### **Selskabsskat 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld måles til kostprisen på optagelsestidspunktet. Efterfølgende måles prioritetsgælden til amortiseret kostpris. Kurstab og låneomkostninger fordeles herved over lånets løbetid ved brug af den effektive rente på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**RESULTATOPGØRELSE**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>2.719.765</b>	<b>2.754.389</b>
1 Personaleomkostninger .....	-364.149	-364.023
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	-145.731	-127.712
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>2.209.885</b>	<b>2.262.654</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	906.587	1.211.221
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>3.116.472</b>	<b>3.473.875</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	49.891	217.027
Andre finansielle indtægter .....	1.858	281
Andre finansielle omkostninger .....	-783.697	-820.946
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>2.384.524</b>	<b>2.870.237</b>
Skat af årets resultat .....	-432.280	-509.093
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>1.952.244</b>	<b>2.361.144</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Årets nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	49.891	217.027
Overført resultat .....	1.902.353	2.144.117
<b>DISPONERET IALT</b> .....	<b>1.952.244</b>	<b>2.361.144</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**AKTIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Grunde og bygninger.....	39.416.406	37.030.000
Produktionsanlæg og maskiner.....	368.702	368.672
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>39.785.108</b>	<b>37.398.672</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	190.534	340.643
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>190.534</b>	<b>340.643</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>39.975.642</b>	<b>37.739.315</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.....	328.293	401.858
Andre tilgodehavender.....	41.873	80.182
<b>Tilgodehavender.....</b>	<b>370.166</b>	<b>482.040</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>65.041</b>	<b>207.314</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>	<b>435.207</b>	<b>689.354</b>
<b>AKTIVER.....</b>	<b>40.410.849</b>	<b>38.428.669</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019**  
**PASSIVER**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Virksomhedskapital .....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	110.534	260.643
Overført resultat.....	15.652.295	13.549.942
<b>EGENKAPITAL</b> .....	<b>15.887.829</b>	<b>13.935.585</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	1.170.661	1.050.429
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b> .....	<b>1.170.661</b>	<b>1.050.429</b>
Prioritetsgæld .....	17.266.211	17.938.717
Kreditinstitutter.....	367.353	467.353
Leasingforpligtelser .....	234.872	233.050
Deposita .....	1.466.400	1.395.772
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>19.334.836</b>	<b>20.034.892</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	1.192.135	1.216.720
Gæld til tilknyttede virksomheder .....	0	334.750
Selskabsskat .....	312.048	310.722
Anden gæld .....	943.925	454.479
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	1.569.415	1.091.092
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> .....	<b>4.017.523</b>	<b>3.407.763</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b> .....	<b>23.352.359</b>	<b>23.442.655</b>
<b>PASSIVER</b> .....	<b>40.410.849</b>	<b>38.428.669</b>
<b>3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.</b>		
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## NOTER

	2019	2018
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger .....	358.864	358.864
Andre omkostninger til social sikring .....	5.285	5.159
<b>Personaleomkostninger ialt .....</b>	<b>364.149</b>	<b>364.023</b>

Selskabet har i regnskabsåret 2019 beskæftiget gennemsnitligt 1 medarbejder.

	<i>Gæld i alt primo</i>	<i>Gæld i alt ultimo</i>	<i>Kortfristet andel</i>	<i>Restgæld efter 5 år</i>
<b>2 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Prioritetsgæld.....	18.899.717	18.286.211	1.020.000	13.495.000
Kreditinstitutter .....	567.353	467.353	100.000	0
Leasingforpligtelser .....	287.445	307.007	72.135	0
Deposita.....	1.395.773	1.466.400	0	1.466.400
Anden gæld.....	101.325	0	0	0
	<b>21.251.613</b>	<b>20.526.971</b>	<b>1.192.135</b>	<b>14.961.400</b>

**3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet har ikke påtaget sig garantier, kautioner eller lignende forpligtelser, udover hvad der allerede fremgår af regnskabet.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der givet pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for selskabets eget engagement, og for datterselskabers engagement med pengeinstitut er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev i matr.nr. Rønne Bygrunde 0362 A for kr.	280.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 145 K for kr.	120.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 225 A for kr.	200.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Nexø Bygrunde 181 for kr.	125.000
Ejerpantebrev i matr.nr. Hovedejerlavet Ibsker 66 AD for kr.	245.000

Herudover har selskabet afgivet selvskyldnerkaution for datterselskabets mellemværende med pengeinstitut dog maks kr. 100.000.