

Årsrapport for 2015

01.01.15 - 31.12.15

TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 32161413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. maj 2016.

Dirigent: _____
Thomas Rasmussen

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Balance 31. december	13
Noter til årsrapporten	14



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for TH. Rasmussen Ejendomme 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 12. maj 2016.

Direktion

Thomas Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for TH. Rasmussen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at tage forbehold herfor henleder vi opmærksomheden til ledelsesberetningen samt note 6 om usikkerhed ved indregning om måling af ejendomme på t.kr. 15.997. Ledelsen har ved regnskabsafslutningen vurderet, at værdien af ejendommene svarer til dagsværdien. Vi har ikke fundet grundlag for at anlægge en anden vurdering heraf.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabet i årets løb har haft et tilgodehavende hos ledelsen. Vi henviser til årsrapportens note 9. Selskabets udlån er i strid med selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.

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.

Nykøbing F., den 12. maj 2016

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR: 31579309

Peter Kamper

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Kystvej 4

4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 32161413

Stiftet: 1. januar 2009

Hjemstedskommune: Guldborgsund

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Thomas Rasmussen

Revisor

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

Toldbodgade 11

4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut

Nordea

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år været udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerheder

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked. Der foreligger ingen planer om salg af selskabets udlejningsejendomme.

Investerings ejendommene er optaget til en beregnet dagspris på t.kr. 15.997. Ved beregning af ejendommens dagsværdi er der anvendt et afkastkrav på 5,00% til 6,25% p.a.. Afkastprocenten er fastsat ud fra at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

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 er som forventet og især påvirket af værdiregulering på grunde og bygninger.

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 TH. Rasmussen Ejendomme ApS for 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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.

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 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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjenesten".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salg.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Råvarer og hjælpematerialer forbrugt ved udlejning af ejendomme i året.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter

Renteindtægter, udbytte fra børsnoterede aktier, kursgevinster på obligationer og aktier, rentegodtgørelse under acontoskatteordningen samt positive valutakursdifferencer vedrørende transaktioner i fremmed valuta. Realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen. Ikke-realiserede valutakursdifferencer opgøres som forskellen mellem transaktionsdagens kurs og balancedagens kurs.

Finansielle omkostninger

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

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 23,5.

Ændring i udskudt skat som følge af ændret selskabsskat fra 23,5 pct. til 22,0 pct. indregnes i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år (Restværdi 150.000)

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten "Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver".

Grunde og bygninger (beregnet dagsværdi – ÅRL § 38)

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

Der er anvendt en afkastbaseret model til fastsættelse af investeringsejendommens dagværdi. I diskonteringsgrundlaget indgår nettohuslejeindtægterne med fradrag af alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift, herunder også en andel af fælles administrationsomkostninger.

Diskonteringsfaktoren er fastsat fra 5,00% til 6,25%.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendommens drift – med undtagelse af omkostninger ved ejendommens administration – er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens driftsresultat.

Tilgodehavender

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser måles til nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Andre tilgodehavender

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

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

Gæld vedrørende investeringsejendommene er indregnet til dagsværdi. Årets dagsværdiregulering indregnes i resultatopgørelsen.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Bruttofortjeneste		661.548	745
Personaleomkostninger	1	368.767	268
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		67.039	31
Ordinært resultat før finansielle poster		225.742	445
Værdiregulering ejendomme	2	-2.068.435	318
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		133.043	143
Andre finansielle indtægter		11.281	14
Andre finansielle omkostninger		197.013	241
Resultat før skat		-1.895.382	679
Skat af årets resultat	3	-547.449	89
Årets resultat		-1.347.933	590
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		8.214.576	8.425
Årets resultat		-1.347.933	590
Til disposition		6.866.643	9.015
Udbytte for regnskabsåret		500.000	800
Overført til næste år		6.366.643	8.215
Disponeret i alt		6.866.643	9.015

Balance 31. december

	Note	2015	2014
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme		15.997.400	17.970
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		308.650	376
Materielle anlægsaktiver i alt		16.306.050	18.345
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.999.756	6.736
Finansielle anlægsaktiver i alt		5.999.756	6.736
Anlægsaktiver i alt		22.305.806	25.082
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		96.946	44
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		500.000	0
Andre tilgodehavender		68.350	68
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		0	138
Periodeafgrænsningsposter		16.258	13
Tilgodehavender i alt		681.555	262
Likvide beholdninger		0	87
Omsætningsaktiver i alt		681.555	349
Aktiver i alt		22.987.360	25.431

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		6.366.643	8.215
Foreslået udbytte		500.000	800
Egenkapital i alt	4	6.991.643	9.140
Hensættelse til udskudt skat		1.181.152	1.761
Hensatte forpligtelser i alt		1.181.152	1.761
Gæld til realkreditinstitutter		14.410.093	14.272
Kortfristet del af langfristet gæld		-22.819	-23
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	14.387.274	14.249
Kortfristet del af langfristet gæld		22.819	23
Kreditinstitutter i øvrigt		152.152	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		124.321	51
Anden gæld		128.001	207
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		427.292	281
Gældsforpligtelser i alt		14.814.566	14.530
Passiver i alt		22.987.360	25.431
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Eventualposter m.v.	8		
Nærtstående parter	9		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2015	2014
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag til øvrige ansatte	355.840	259
	Andre udgifter til social sikring	12.927	8
	Personaleomkostninger i alt	368.767	268

2	Værdiregulering ejendomme	2015	2014
		kr.	tkr.
	Værdiregulering ejendom	-1.972.400	135
	Værdiregulering gæld	-96.035	182
	Værdiregulering ejendomme i alt	-2.068.435	318

3	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	32.642	72
	Udskudt skat af årets resultat	-580.091	17
	Skat af årets resultat i alt	-547.449	89

4	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	9.014.576	9.139.576
	Årets resultat	0	-1.847.933	-1.847.933
	Foreslået udbytte	0	500.000	500.000
	Betalt udbytte	0	-800.000	-800.000
	Saldo ultimo	125.000	6.866.643	6.991.643

5 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 14.155.258

6 Usikkerhed ved indregning og måling

Usikkerhed ved indregning og måling er fyldestgørende beskrevet i ledelsesberetningen, hvortil henvises.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pant i ejendommene på DKK 14.399.370, hvis bogførte værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 15.997.400.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Borggården er der tinglyst pant i ejendommen med nom. DKK 30.000. Ejendommens værdi i årsrapporten indregnet med DKK 1.012.000.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Klosterhus er der tinglyst pant i ejendommen med nom. DKK 25.000. Ejendommens værdi i årsrapporten indregnet med DKK 461.000.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedt ejerpantebrev i ejendommen Langgade 6-8 på DKK 3.000.000.

8 Eventualposter m.v.

Selskabet har ydet støtte- og hensigtserklæring overfor Th. Rasmussen Holding ApS, begrænset til TDKK 600.

9 Nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsåret haft lån til selskabets ledelse. Lånet er forrentet efter gældende lovgivning. Udlån til selskabets ledelse er i strid med selskabslovens §210 og kan være ansvarspådragende for selskabets ledelse.