

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 32161413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. maj 2018.

Dirigent:

A blue ink signature of Thomas Rasmussen, written over a horizontal line.

Thomas Rasmussen

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for TH. Rasmussen Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 2. maj 2018.

Direktion



Thomas Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til den daglige ledelse i TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TH. Rasmussen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 2. maj 2018

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Peter Kamper

Registreret revisor

MNE28697

Virksomhedsoplysninger

Selskabet

TH. Rasmussen Ejendomme ApS
Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr.: 32161413
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.

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 anses for tilfredsstillende.

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 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

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.

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 22.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år (Restværdi 0)

Anvendt regnskabspraksis

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 "Andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger".

Grunde og bygninger - Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter ejendomme ejet med henblik på langsigtet kapitalgevinst gennem udlejning og/eller værdistigninger. Investeringsejendomme under ombygning med henblik på fortsat anvendelse som investeringsejendom, klassificeres som investeringsejendomme.

Investeringsejendomme værdiansættes individuelt til skønnet dagsværdi. Ved værdiansættelsen af investeringsejendomme til dagsværdi føres dagsværdireguleringer på ejendommene over resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastsættes individuelt på baggrund af ekstern vurderingsmand, en afkastbaseret markedsværdi eller på baggrund af konkrete købstilbud. Værdiansættelsen til markedsværdi indebærer, at ejendommens nettoindtægt inkl. tomgangsleje fratrukket driftsomkostninger kapitaliseres med individuelt fastsat markedsbaseret afkastkrav.

Afkastkravene fastsættes af virksomhedens ledelse. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene.

Bruttoleje:

Der tages udgangspunkt i budgettet for det kommende regnskabsår, og lejeindtægterne reguleres for kendte og forventede reguleringer, såsom trappeleje, faste indeksreguleringer og pristalsreguleringer. Udover leje indtægtsføres øvrige indtægter, herunder serviceydelser udført af selskabet betalt direkte af lejerne, samt accessoriske ydelser til erhvervslejemål. Endelig medregnes reguleringen i deposita. Alle beløb er fastsat ejendom for ejendom.

Ejendommens driftsomkostninger er fastsat ud fra de foreliggende budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme. Driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter, ejendomsforsikringer, vand og el, renholdelse, grundejerforeninger og varmeregnskaber.

Administrationen fastsættes til de budgetterede og realiserede omkostninger forbundet med administrationen af de enkelte ejendomme ud fra budgetter og erfaringstal for ejendommene og lignende ejendomme.

Der afsættes løbende vedligeholdelsesarbejder og investeringer ud fra budgetter og erfaringstal for de konkrete og lignende ejendomme.

Tilgodehavender

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

Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

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

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Bruttofortjeneste		373.063	736
Personaleomkostninger	1	298.459	293
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		25.427	62
Andre driftsomkostninger		1.196	0
Ordinært resultat før finansielle poster		47.980	381
Værdiregulering ejendomme		-1.005.455	155
Andre finansielle indtægter		138.861	131
Andre finansielle omkostninger		167.995	138
Resultat før skat		1.024.301	219
Skat af årets resultat	2	224.415	49
Årets resultat		799.886	171
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		5.137.424	6.367
Årets resultat		799.886	171
Til disposition		5.937.310	6.537
Udbytte for regnskabsåret		900.000	1.400
Overført til næste år		5.037.310	5.137
Disponeret i alt		5.937.310	6.537

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.606.200	15.908
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	0	247
Materielle anlægsaktiver i alt		14.606.200	16.154
Andre tilgodehavender	5	4.320.056	4.720
Finansielle anlægsaktiver i alt		4.320.056	4.720
Anlægsaktiver i alt		18.926.256	20.874
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		106.782	90
Andre tilgodehavender		1.000.052	1.692
Periodeafgrænsningsposter		17.696	17
Tilgodehavender i alt		1.124.530	1.799
Omsætningsaktiver i alt		1.124.530	1.799
Aktiver i alt		20.050.786	22.673

Balance 31. december

	Note	2017	2016
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		5.037.310	5.137
Foreslået udbytte		900.000	1.400
Egenkapital i alt	6	6.062.310	6.662
Hensættelse til udskudt skat		1.348.896	1.152
Hensatte forpligtelser i alt		1.348.896	1.152
Gæld til realkreditinstitutter		12.306.270	14.386
Kortfristet del af langfristet gæld		-48.338	-23
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	12.257.932	14.363
Kortfristet del af langfristet gæld		48.338	23
Kreditinstitutter i øvrigt		13.862	96
Leverandører af varer og tjenesteydelser		193.195	130
Selskabsskat		0	28
Anden gæld		126.253	218
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		381.648	496
Gældsforpligtelser i alt		12.639.581	14.859
Passiver i alt		20.050.786	22.673
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2017	2016
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	293.864	283
	Andre udgifter til social sikring	4.595	9
	Personaleomkostninger i alt	298.459	293

Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1, sidste år 1.

2	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	27.500	78
	Udskudt skat af årets resultat	196.915	-29
	Skat af årets resultat i alt	224.415	49

3	Grunde og bygninger	2017	2016
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	17.941.043	17.875
	Tilgang i årets løb	61.475	66
	Afgang i årets løb	-2.200.346	0
	Dagsværdiregulering ved indregning/primo	-2.033.243	-1.878
	Årets dagsværdiregulering	837.271	-155
	Grunde og bygninger i alt	14.606.200	15.908

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.

Dagsværdi for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter med indregning af forventet tomgangsleje. Drifts- og vedligeholdelsesomkostninger medtages i vurderingen ud fra de realiserede tal i året, med korrektioner for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for erhvervslejemål og boligejendomme udgør for året:

Erhvervslejemål, Nykøbing Falster, 6,25%

Boligudlejningsejendomme, Nykøbing Falster, 5%

Noter til årsrapporten

4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	2017	2016
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	424.703	425
	Afgang i årets løb	-394.097	0
	Afskrivninger, primo	-178.080	-116
	Afskrivninger, afhændede	172.901	0
	Årets afskrivninger	-25.427	-62
	Tekst		
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	0	247

5	Andre tilgodehavender	2017	2016
		kr.	tkr.
	Th. Rasmussen Holding ApS	4.320.056	4.720
	Andre tilgodehavender i alt	4.320.056	4.720

Tilgodehavende forfalder til betaling efter 31. december 2018.

6	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	1.400.000	5.137.424	6.662.424
	Årets resultat	0	900.000	-100.114	799.886
	Udbetalt udbytte	0	-1.400.000	0	-1.400.000
	Saldo ultimo	125.000	900.000	5.037.310	6.062.310

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 11.154.400

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pant i ejendommene på DKK 12.293.127, hvis bogførte værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 14.606.200.

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.

9 Eventualposter m.v.

Selskabet har en leasingforpligtelse med variabel afgift TDKK 63 årlig med en resterende løbetid på 6 måneder og en genkøbsværdi på TDKK 331.

Selskabet har ydet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Th. Rasmussen Holding ApS, begrænset til TDKK 1.996.

10 Nærtstående parter

Selskabet har i regnskabsårets 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.