

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nr. 32161413

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2019.

Dirigent: _____
Thomas Flemming Rasmussen

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



MEMLEM AF
DANSKE REVISORER
FSR*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	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 2018.

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 min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., den 21. maj 2019.

Direktion

Thomas Flemming Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for TH. Rasmussen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing F., den 21. maj 2019

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 Flemming 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 2018 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. Aktuell 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 markedsf forholdene.

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 måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

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

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitutter, gæld til kreditinstitutter, gæld til selskabsdeltager og ledelse, leverandørgæld m.v., indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, herunder selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		549.885	373
Personaleomkostninger	1	340.002	298
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		0	25
Andre driftsomkostninger		0	1
Ordinært resultat før finansielle poster		209.883	48
Værdiregulering ejendomme		93.600	1.005
Andre finansielle indtægter		104.284	139
Andre finansielle omkostninger		181.524	168
Resultat før skat		226.244	1.024
Skat af årets resultat	2	43.739	224
Årets resultat		182.505	800
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		5.037.310	5.137
Årets resultat		182.505	800
Til disposition		5.219.815	5.937
Udbytte for regnskabsåret		300.000	900
Overført til næste år		4.919.815	5.037
Disponeret i alt		5.219.815	5.937

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	14.754.800	14.606
Materielle anlægsaktiver i alt		14.754.800	14.606
Kapitalandele i associerede virksomheder		22.500	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	4	52.500	0
Andre tilgodehavender	5	3.820.056	4.320
Finansielle anlægsaktiver i alt		3.895.056	4.320
Anlægsaktiver i alt		18.649.856	18.926
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		47.092	107
Andre tilgodehavender		678.777	1.000
Periodeafgrænsningsposter		15.294	18
Tilgodehavender i alt		741.163	1.125
Likvide beholdninger		39.680	0
Omsætningsaktiver i alt		780.843	1.125
Aktiver i alt		19.430.699	20.051

Balance 31. december

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		4.919.815	5.037
Foreslået udbytte		300.000	900
Egenkapital i alt	6	5.344.815	6.062
Hensættelse til udskudt skat		1.362.671	1.349
Hensatte forpligtelser i alt		1.362.671	1.349
Gæld til realkreditinstitutter		12.256.356	12.306
Kortfristet del af langfristet gæld		-100.924	-48
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	12.155.432	12.258
Kortfristet del af langfristet gæld		100.924	48
Kreditinstitutter i øvrigt		0	14
Leverandører af varer og tjenesteydelser		244.402	193
Anden gæld		222.456	126
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		567.781	382
Gældsforpligtelser i alt		12.723.213	12.640
Passiver i alt		19.430.699	20.051
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Eventualposter m.v.	9		
Nærtstående parter	10		

Noter til årsrapporten

1	Personaleomkostninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Løn, gager og vederlag	334.864	294
	Andre udgifter til social sikring	5.138	5
	Personaleomkostninger i alt	340.002	298

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

2	Skat af årets resultat	2018	2017
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	29.964	28
	Udskudt skat af årets resultat	13.775	197
	Skat af årets resultat i alt	43.739	224

3	Grunde og bygninger	2018	2017
		kr.	tkr.
	Anskaffelsessum, primo	15.802.172	17.941
	Tilgang i årets løb	55.000	61
	Afgang i årets løb	0	-2.200
	Dagsværdiregulering ved indregning/primo	-1.195.972	-2.033
	Årets dagsværdiregulering	93.600	837
	Grunde og bygninger i alt	14.754.800	14.606

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	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	2018	2017
		kr.	tkr.
	Tilgang i årets løb	175.000	0
	Årets nedskrivninger	-122.500	0
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder i alt	52.500	0

Af tilgodehavende forfalder kr. 32.500 til betaling efter 31. december 2019.

5	Andre tilgodehavender	2018	2017
		kr.	tkr.
	Th. Rasmussen Holding ApS	3.820.056	4.320
	Andre tilgodehavender i alt	3.820.056	4.320

Tilgodehavende forfalder til betaling efter 31. december 2019.

6	Egenkapital	Selskabs-	Udbytte	Overført	I alt
		kapital		resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	125.000	900.000	5.037.310	6.062.310
	Årets resultat	0	300.000	-117.495	182.505
	Udbetalt udbytte	0	-900.000	0	-900.000
	Saldo ultimo	125.000	300.000	4.919.815	5.344.815

7 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 10.302.068

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pant i ejendommene på DKK 12.244.323, hvis bogførte værdi i årsrapporten er indregnet med DKK 14.754.800.

Til sikkerhed for Ejerforeningen Klosterhus er der tinglyst pant i ejendommen med nom. DKK 25.000. Ejendommens værdi i årsrapporten indregnet med DKK 540.000.

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 44 årlig med en resterende løbetid på 7 måneder og en genkøbsværdi på TDKK 249.

Selskabet har ydet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Th. Rasmussen Holding ApS, begrænset til TDKK 2.064.

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.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Thomas Flemming Rasmussen

Direktør

På vegne af: TH. Rasmussen Ejendomme ApS og TH. Rasmussen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-000284791845

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-28 08:44:03Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: Lou Revision Registrerede revisionsaktieselskab

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-28 08:45:07Z

NEM ID 

Thomas Flemming Rasmussen

Dirigent

På vegne af: TH. Rasmussen Ejendomme ApS og TH. Rasmussen Holding ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-000284791845

IP: 185.45.xxx.xxx

2019-05-28 08:48:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UN535-T52WG-0N4YU-YFIXI-HQJQF-36IUU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>