

TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

CVR-nummer 32161413

Årsrapport

1. januar 2019 - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 11. august 2020

Thomas Flemming Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Selskabsoplysninger

Selskab

TH. Rasmussen Ejendomme ApS
Kystvej 4
4800 Nykøbing F.

Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 32161413
Regnskabsperiode: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion

Thomas Flemming Rasmussen

Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S
Slotsgade 1-3
4800 Nykøbing F.

Revisor

Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2019 - 31. december 2019 for TH. Rasmussen Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F., 15. juli 2020

Direktionen:

Thomas Flemming Rasmussen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i TH. Rasmussen Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for TH. Rasmussen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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., 15. juli 2020

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309

Peter Kamper
Registreret revisor
mne28697

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter 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 utilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2019	2018
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	476.118	550
1	Personaleomkostninger	-227.154	-340
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-1.373.800	94
	Resultat før finansielle poster	-1.124.836	303
	Finansielle indtægter	88.009	104
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-1.571.895	0
	Finansielle omkostninger	-78.186	-182
	Resultat før skat	-2.686.908	226
2	Skat af årets resultat	251.585	-44
	Årets resultat	-2.435.323	183
Forslag til resultatdisponering:			
	Foreslået udbytte	300.000	300
	Overført resultat	-2.735.323	-117
	Resultatdisponering i alt	-2.435.323	183

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Investeringsejendomme	13.381.000	14.755
	Materielle anlægsaktiver	13.381.000	14.755
	Kapitalandele i associerede virksomheder	0	23
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	22.501	53
4	Andre tilgodehavender	1.948.161	3.820
	Finansielle anlægsaktiver	1.970.662	3.895
	Anlægsaktiver i alt	15.351.662	18.650
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	132.912	47
	Tilgodehavende skat	0	0
	Andre tilgodehavender	590.415	679
5	Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	21.851	0
	Periodeafgrænsningsposter	21.884	15
	Tilgodehavender	767.062	741
	Likvide beholdninger	93.096	40
	Omsætningsaktiver i alt	860.157	781
	Aktiver i alt	16.211.819	19.431

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	2.184.492	4.920
	Foreslået udbytte	300.000	300
6	Egenkapital i alt	2.609.492	5.345
	Hensættelser til udskudt skat	1.062.180	1.363
	Hensatte forpligtelser	1.062.180	1.363
	Kreditinstitutter	12.004.222	12.155
7	Langfristede gældsforpligtelser	12.004.222	12.155
	Gæld til realkreditinstitutter	128.838	101
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	281.090	264
	Selskabsskat	26.906	0
	Anden gæld	99.091	203
	Kortfristede gældsforpligtelser	535.925	568
	Gældsforpligtelser i alt	12.540.147	12.723
	Passiver i alt	16.211.819	19.431
8	Eventualforpligtelser		
9	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019	2018
	DKK	1.000 DKK
1		
Personaleomkostninger		
Løn og gager	221.864	335
Andre omkostninger til social sikring	5.290	5
Personaleomkostninger i alt	227.154	340
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
2		
Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	48.906	30
Regulering af udskudt skat	-300.491	14
Skat af årets resultat i alt	-251.585	44
3		
Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar	15.857.172	15.802
Tilgang i årets løb	0	55
Kostpris 31. december	15.857.172	15.857
Dagsværdiregulering 1. januar	-1.102.372	-1.196
Årets dagsværdiregulering	-1.373.800	94
Dagsværdireguleringer 31. december	-2.476.172	-1.102
Investeringsejendomme i alt	13.381.000	14.755
Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved anvendelse af anerkendte værdiansættelsesteknikker.		
Dagsværdien for selskabets investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger. Lejeindtægter opgøres på baggrund af indgåede lejekontrakter med indregning af forventet tomgangsleje.		
Drifts- og vedligeholdelses omkostninger medtages i vurdering ud fra de realiserede tal året, med korrektion for eventuelle engangsomkostninger. Afkastkravet for erhvervslejemål og bolig-ejendomme udgør for året:		
Erhvervslejemål, Nykøbing Falster, 6,25%		
Boligudlejningsejendomme, Nykøbing Falster, 5,00%		

Noter	2019	2018		
	DKK	1.000 DKK		
4 Andre tilgodehavender				
Kostpris 1. januar	3.520.056	3.820		
Kostpris 31. december	3.520.056	3.820		
Årets afskrivninger	-1.571.895	0		
Afskrivninger 31. december	-1.571.895	0		
Andre tilgodehavender i alt	1.948.161	3.820		
Tilgodehavende forfalder til betaling efter 31. december 2020.				
5 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse				
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	21.851	0		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse i alt	21.851	0		
Selskabets udlån til ledelsen er i strid med Selskabslovens § 210 og kan være ansvarspådragede for ledelsen. Lånet er forrentet efter gældende regler.				
Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.				
6 Egenkapital	Virksom-	Overført	Foreslået	I alt
	hedskapi-	resultat	udbytte	
	tal			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	125	4.920	300	5.345
Udbetalt udbytte	0	0	-300	-300
Årets resultat	0	-2.735	300	-2.435
Egenkapital ultimo	125	2.184	300	2.609
7 Langfristede gældsforpligtelser				
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år		9.400.610		10.302

	2019	2018
Noter	DKK	1.000 DKK

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har en leasingforpligtelse med variabel afgift TDKK 27 årligt med resterende løbetid på 7 måneder og genkøbspris på TDKK 194.

Selskabet har ydet støtte- og tilbagetrædelseserklæring overfor Th. Rasmussen Holding ApS, begrænset til TDKK 2.302.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter, TDKK 12.122, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 13.381.

Til sikkerhed for Ejeforeningen Klosterhus er der tinglyst pant i ejendommen med nom. 25.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 539.

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter er der udstedet ejerpantebrev i ejendommen Langgade 6-8 på TDKK 3.000, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør TDKK 10.736.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

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

Nettoomsætningen

Nettoomsætningen består af lejeindtægter som indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til lejer har fundet sted inden regnskabsåret udgang.

Omkostninger til råvarer og hjælpemateriale

Omkostninger til råvarer og hjælpemateriale omfatter omkostninger til ejendommens drift mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, autodrift og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 7 år	

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller 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 investerings- ejendomme 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 lejeindtægtsføres 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.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes til kostpris. Hvis genindvindingsværdien er lavere nedskrives til denne.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

Anvendt regnskabspraksis

den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, 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 Holding ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-000284791845
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-08-11 12:20:55Z

NEM ID 

Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389791082
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-08-11 12:21:45Z

NEM ID 

Thomas Flemming Rasmussen

Dirigent

På vegne af: Th. Rasmussen Holding ApS
Serienummer: PID:9208-2002-2-000284791845
IP: 188.120.xxx.xxx
2020-08-11 12:23:27Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 88DOS-0XY46-6D8M3-EG6S3-IPYAE-C16GB

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>