

E. H. Rasmussen Invest ApS
Gyden 7
6000 Kolding

CVR-nummer: 81832218

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18/5 - 2020

Torben Buur
Dirigent

Revision · Regnskab · Rådgivning · Skat · Bogføring



INDHOLDSFORTEGNELSE

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 for E. H. Rasmussen Invest 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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 18/5 - 2020

Direktion

Bent Warming Rasmussen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i E. H. Rasmussen Invest ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E. H. Rasmussen Invest ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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.

Rapporteringsforpligtelser i henhold til erklæringsbekendtgørelsens § 7, stk. 2

Selskabet har i strid med selskabslovens § 210 ydet lån til personer omfattet af den aktuelle bestemmelses personkreds. Lånet er indfriet i året.

Haderslev, den 18/5 - 2020

+2 Revision
Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 39701863

Per Kristensen
Statsautoriseret revisor
Mne nr. 33209

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje ejendommen beliggende Kongevej 53, Sønderborg samt formueadministration. Ejendommen anvendes til udlejning til beboelse.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes til en anslået dagsværdi for ejendommen beliggende Kongevej 53 Sønderborg. Indregning og måling sker efter principperne for den afkastbaserede model jf. omtale i anvendt regnskabspraksis. Det er dog direktionens opfattelse, at ejendommen har en herlighedsværdi ud over den værdi den matematiske beregning i den afkastbaserede værdi - og dermed årsrapporten - giver udtryk for. Direktionen vurderer, at denne merværdi kan være betydelig. Denne værdi kan ikke umiddelbart kvantificeres som grundlag for indregning i årsrapporten, men vil først komme til udtryk ved et salg af ejendommen og/eller selskabet samlet set.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Ledelsen anser resultatet af selskabets drift i året for utilfredsstillende.

Ledelsen har gennemført initiativer til at øge lejeindtægterne samt reducere medfølgende omkostninger til drift af selskabets udlejningsejendom. Det fulde potentiale forventes ført at blive opnået i løbet af det kommende regnskabsår. Når samtlige initiativer er gennemført forventer ledelsen, at der vil være en positiv indtjening og pengestrøm for selskabets driftsaktiviteter.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2019

		2019	2018
BRUTTOFORTJENESTE		128.365	252.010
Personaleomkostninger.....	2	-180.695	-124.959
DRIFTSRESULTAT		-52.330	127.051
Finansielle indtægter.....		120.534	38.045
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-10.098	-38.293
Andre finansielle omkostninger.....		-452	-17
RESULTAT FØR SKAT		57.654	126.786
ÅRETS RESULTAT		57.654	126.786
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		57.654	126.786
DISPONERET I ALT		57.654	126.786

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

		2019	2018
Investeringsejendomme	3	3.800.000	3.800.000
Materielle anlægsaktiver		3.800.000	3.800.000
ANLÆGSAKTIVER		3.800.000	3.800.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		58.027	2.163
Andre tilgodehavender		0	1.600
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	4	0	40.051
Tilgodehavender		58.027	43.814
Likvide beholdninger		515.933	407.033
OMSÆTNINGSAKTIVER		573.960	450.847
AKTIVER		4.373.960	4.250.847

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

		2019	2018
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat.....		3.869.844	3.812.191
		<hr/>	<hr/>
EGENKAPITAL		4.069.844	4.012.191
		<hr/>	<hr/>
Deposita		95.730	57.630
Gæld til tilknyttede virksomheder		134.943	124.845
		<hr/>	<hr/>
Langfristede gældsforpligtelser	5	230.673	182.475
		<hr/>	<hr/>
Selskabsskat.....		0	0
Anden gæld.....		73.443	56.181
		<hr/>	<hr/>
Kortfristede gældsforpligtelser		73.443	56.181
		<hr/>	<hr/>
GÆLDSFORPLIGTELSE		304.116	238.656
		<hr/>	<hr/>
PASSIVER		4.373.960	4.250.847
		<hr/>	<hr/>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018
Selskabskapital primo	200.000	200.000
Selskabskapital ultimo	200.000	200.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse primo	0	12.000
Overført fra/til frie reserver	0	-12.000
Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse ultimo	0	0
Overført resultat, primo	3.812.190	3.673.405
Årets resultat	57.654	126.786
Overførsel reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	0	12.000
Overført resultat ultimo	3.869.844	3.812.191
EGENKAPITAL	4.069.844	4.012.191

NOTER

2019

2018

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom indregnes til en anslået dagsværdi for ejendommen beliggende Kongevej 53 Sønderborg. Indregning og måling sker efter principperne for den afkastbaserede model jf. omtale i anvendt regnskabspraksis. Det er dog direktionens opfattelse, at ejendommen har en herlighedsværdi ud over den værdi den matematiske beregning i den afkastbaserede værdi - og dermed årsrapporten - giver udtryk for. Direktionen vurderer, at denne merværdi kan være betydelig. Denne værdi kan ikke umiddelbart kvantificeres som grundlag for indregning i årsrapporten, men vil først komme til udtryk ved et salg af ejendommen og/eller selskabet samlet set.

2 Personaleomkostninger

Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger.....	169.958	119.575
Andre omkostninger til social sikring	10.737	5.384
	<u>180.695</u>	<u>124.959</u>

NOTER

	Investeringsje- ndomme
3 Materielle anlægsaktiver	
Kostpris, primo	1.411.110
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
	<hr/>
Kostpris 31. december 2019	1.411.110
	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	3.469.740
	<hr/>
Opskrivninger 31. december 2019	3.469.740
	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	-1.080.850
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0
Årets af-/nedskrivninger	0
	<hr/>
Af-/nedskrivninger 31. december 2019	-1.080.850
	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	3.800.000
	<hr/> <hr/>

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for udlejningsejendomme til beboelse 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.

Ejendommen har en attraktiv beliggenhed og er i god vedligeholdelsesmæssig stand. Dette har betydning for fastsættelse af afkastkravet. Der er anvendt et afkastkrav på 4,80 %.

Følsomhedsanalyse

Ved ændring af ejendommens nettoindtjening på +/- 10 % vil det påvirke ejendommen værdiansættelse med + 410.000 kr. og -355.000 kr.

Ved en ændring i afkastkravet på +/- 1 % for ejendommen vil det påvirke ejendommens værdiansættelse med henholdsvis -632.000 kr. og +1.035.000 kr.

NOTER

		Investeringseje- ndomme
	2019	2018
4 Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse		
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse, kapitalejer	0	40.051
	<u>0</u>	<u>40.051</u>

Selskabet har ydet lån til et medlem af direktionen/bestyrelsen i selskabet. Lånet er optaget før den 14. august 2012. Lånet er indfriet i året. Tilgodehavendet er forrentet med nationalbankens rentesats med tillæg af 10,05 % p.a.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita	57.630	95.730	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	124.845	134.943	0
	<u>182.475</u>	<u>230.673</u>	<u>0</u>
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Ingen			

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for E. H. Rasmussen Invest ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommenes driftsomkostninger

Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

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 finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

Andre værdipapirer

Andre værdipapirer, som består af værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen.

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.

Selskabsskat og udskudt skat

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.