

René Schröter Ejendomme ApS
Vestergade 130, 7200 Grindsted

Årsrapport for
1. oktober - 31. december 2015

CVR-nr. 28 29 58 98

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. maj 2016.

Brian Majlund
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Selskabsoplysninger

- 4 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. oktober - 31. december 2015

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015 for René Schröter Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Grindsted, den 10. februar 2016

Direktion

René Schröter
direktør

Pia Schröter
direktør

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i René Schröter Ejendomme ApS

Vi har revideret årsregnskabet for René Schröter Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober - 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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. oktober - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grindsted, den 10. februar 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

René Schröter Ejendomme ApS
Vestergade 130
7200 Grindsted

CVR-nr.: 28 29 58 98
Stiftet: 10. december 2004
Hjemsted: Billund
Regnskabsår: 1. oktober - 31. december

Direktion

René Schröter, Morsbølvej 13, 7200 Grindsted, direktør
Pia Schröter, Morsbølvej 13, 7200 Grindsted, direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Hedemarken 23
7200 Grindsted

Modervirksomhed

René Schröter Holding ApS

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for René Schröter Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

Selskabet har i år omlagt regnskabsår, således at dette regnskabsår udgør en periode på 3 måneder. Sammenligningstal omfatter en 12 måneders periode.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger vedrørende drift af ejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Driftsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi på kr. 3.000.000 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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter René Schröter Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt 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 afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2015 - 31/12 2015	1/10 2014 - 30/9 2015
Bruttofortjeneste	119.096	457.759
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-21.547	-86.188
Resultat før finansielle poster	97.549	371.571
Andre finansielle indtægter	535	395
2 Øvrige finansielle omkostninger	-25.430	-118.992
Resultat før skat	72.654	252.974
3 Skat af årets resultat	-15.965	-2.508
Årets resultat	56.689	250.466
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	56.689	250.466
Disponeret i alt	56.689	250.466

Balance

Aktiver		<u>31/12 2015</u>	<u>30/9 2015</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
4	Grunde og bygninger	5.352.113	5.373.660
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.352.113</u>	<u>5.373.660</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>5.352.113</u>	<u>5.373.660</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	1.315.706
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>8.000</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>1.323.706</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.251.427</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.251.427</u>	<u>1.323.706</u>
	Aktiver i alt	<u>6.603.540</u>	<u>6.697.366</u>

Balance

Passiver		<u>31/12 2015</u>	<u>30/9 2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	250.000	250.000
6	Overført resultat	<u>1.233.067</u>	<u>1.176.378</u>
	Egenkapital i alt	<u>1.483.067</u>	<u>1.426.378</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>830.718</u>	<u>835.037</u>
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>830.718</u>	<u>835.037</u>
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	<u>3.888.145</u>	<u>3.958.000</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.888.145</u>	<u>3.958.000</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	277.758	292.000
	Gæld til tilknyttede virksomheder	0	41.128
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	20.284	85.540
	Anden gæld	<u>103.568</u>	<u>59.283</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>401.610</u>	<u>477.951</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.289.755</u>	<u>4.435.951</u>
	 Passiver i alt	 <u>6.603.540</u>	 <u>6.697.366</u>
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Eventualposter		

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Aktiviteten i selskabet består af udlejning af erhvervsejendomme til en bilforhandler.

	1/10 2015 - 31/12 2015	1/10 2014 - 30/9 2015
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	0	22.157
Andre finansielle omkostninger	25.430	96.835
	25.430	118.992
3. Skat af årets resultat		
Skat af periodens resultat	20.284	85.540
Regulering af udskudt skat	-4.319	-24.432
Regulering af udskudt skat ved ændring af skatteprocent	0	-58.600
	15.965	2.508
4. Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
Kostpris primo		8.014.866
Kostpris ultimo		8.014.866
Afskrivninger primo		2.641.206
Årets afskrivninger		21.547
Afskrivninger ultimo		2.662.753
Regnskabsmæssig værdi ultimo		5.352.113
	<u>31/12 2015</u>	<u>30/9 2015</u>
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000
	250.000	250.000

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>30/9 2015</u>
6. Overført resultat		
Overført resultat primo	1.176.378	925.912
Årets overførte overskud	<u>56.689</u>	<u>250.466</u>
	<u>1.233.067</u>	<u>1.176.378</u>
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.165.903	4.250.000
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-277.758</u>	<u>-292.000</u>
	<u>3.888.145</u>	<u>3.958.000</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.166 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 5.352 t.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med René Schröter Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.