

# **EJENDOMSSELSKABET RENÉ ANDERSEN**

## **ApS**

Lerskrænten 12  
8700 Horsens

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**29/05/2017**

---

**Anette Andersen**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	5
Resultatopgørelse .....	7
Balance .....	8
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter .....	11

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSELSKABET RENÉ ANDERSEN ApS  
Lerskrænten 12  
8700 Horsens  
  
Telefonnummer: 75641102  
  
CVR-nr: 29150311  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet René Andersen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 29/05/2017

## Direktion

René Andersen

# Anvendt regnskabspraksis

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

Virksomheden har aflagt årsrapporten under henvisning til årsregnskabslovens § 78 a, som omhandler muligheden for mellemstore dattervirksomheder at vælge at aflægge årsrapport efter årsregnskabslovens bestemmelser i regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Afledte finansielle instrumenter.

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdi af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige aktiver eller forpligtelser, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet på egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af erhvervsejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Eksterne omkostninger

I eksterne omkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til administration af selskabet, herunder omkostninger til kontorlokaler og kontoromkostninger. Endvidere indregnes ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg.

Skat af årets resultat

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning. René Andersen Entreprise ApS er

administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

Den aktuelle selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager selskaber med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra selskaber, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets sambeskatningsbidrag og forskydning 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 bevægelser direkte i egenkapitalen.

## Balance

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 25 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Egenkapital - 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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under mellemværender med tilknyttede virksomheder.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver måles til nettorealisation værdi.

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.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>280.615</b>	<b>181.515</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-171.020	-171.020
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>109.595</b>	<b>10.495</b>
Andre finansielle indtægter .....		0	0
Øvrige finansielle omkostninger .....		-229.084	-219.957
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-119.489</b>	<b>-209.462</b>
Skat af årets resultat .....	1	0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-119.489</b>	<b>-209.462</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-119.489	-209.462
<b>I alt .....</b>		<b>-119.489</b>	<b>-209.462</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		2.302.587	2.473.607
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>2.302.587</b>	<b>2.473.607</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.302.587</b>	<b>2.473.607</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		104.435	102.387
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>104.435</b>	<b>102.387</b>
Likvide beholdninger .....		0	979
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>104.435</b>	<b>103.366</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>2.407.022</b>	<b>2.576.973</b>



# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		-2.442.871	-2.341.619
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-2.317.871</b>	<b>-2.216.619</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		2.527.000	2.483.452
Kreditinstitutter i øvrigt .....		1.412.447	1.412.447
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>3</b>	<b>3.939.447</b>	<b>3.895.899</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt .....		3.500	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		781.946	897.693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>785.446</b>	<b>897.693</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.724.893</b>	<b>4.793.592</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>2.407.022</b>	<b>2.576.973</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	-2.341.619	-2.216.619
Nettoregulering af sikringsinstrumenter .....		18.237	18.237
Årets resultat .....	0	-119.489	-119.489
Egenkapital, ultimo .....	125.000	-2.442.871	-2.317.871

# Noter

## 1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

## 2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Andre Anlæg mv. kr.
Kostpris primo	4.110.204	200.000
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>4.110.204</b>	<b>200.000</b>
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivning primo	-1.636.597	-200.000
Årets afskrivning	-171.020	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>-1.807.617</b>	<b>-200.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.302.587</b>	<b>0</b>

## 3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.527.000	0	2.527.000	1.677.625
Kreditinstitutter	1.412.447	0	1.412.447	634.847
	<b>3.939.447</b>	<b>0</b>	<b>3.939.447</b>	<b>2.312.472</b>

#### **4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2016 negativ med 2.316 t.kr. Selskabet har i 2016 ikke formået at skabe balance i den ordinære drift.

Ledelsen vil fortsat arbejde på at optimere lejekontrakterne med henblik på at skabe det tilstrækkelige indtægtsgrundlag til servicering af renter og afdrag på selskabets gældsforpligtelser.

Ledelsen har en forventning om, at selskabets finansielle samarbejdspartnere vil opretholde de nuværende kreditfaciliteter frem til udgangen af regnskabsåret 2017 foruden ovenstående.

Ledelsen har ingen indikation fra virksomhedens finansielle samarbejdspartnere om, at de nuværende kreditfaciliteter ikke skulle blive opretholdt frem til udgangen af regnskabsåret 2017.

Selskabskapitalen forventes retableret over en årrække gennem egen indtjening. Selskabets fortsatte drift er afhængig af, at de beskrevne tiltag lykkes, eller at der indskydes ny kapital.

Årsregnskabet for 2016 er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

#### **5. Oplysning om eventualaktiver**

Opgjort udskudt skatteaktiv udgør 455 t.kr. som ikke er indregnet i balancen.

#### **6. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed**

Til sikkerhed for realkreditlån er deponeret pantebreve på 2.527 t.kr. med pant i grunde og bygninger.

Til sikkerhed for at mellemværende med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 3.000 t.kr.

#### **7. Oplysning om ejerskab**

##### **Ejerforhold**

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

Rene Andersen Entreprise ApS, Lerskrænten 12, 8700 Horsens.