

EJENDOMSSELSKABET RENÉ ANDERSEN

ApS

Lerskrænten 12
8700 Horsens

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

19/05/2016

Anette Andersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	5
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	7
-------------------------	---

Balance	8
---------------	---

Noter	10
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden EJENDOMSSELSKABET RENÉ ANDERSEN ApS
Lerskrænten 12
8700 Horsens

Telefonnummer: 75641102

CVR-nr: 29150311
Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 19/05/2016

Direktion

René Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet har fravalgt revision for det kommende regnskabsår.

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 administrationselskab 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		181.515	196.366
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-171.020	-171.020
Resultat af ordinær primær drift		10.495	25.346
Andre finansielle indtægter		0	0
Øvrige finansielle omkostninger		-219.957	-217.973
Ordinært resultat før skat		-209.462	-192.627
Skat af årets resultat	1	0	0
Årets resultat		-209.462	-192.627
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-209.462	-192.627
I alt		-209.462	-192.627

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		2.473.607	2.644.627
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.473.607	2.644.627
Anlægsaktiver i alt		2.473.607	2.644.627
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		102.387	100.379
Tilgodehavender i alt		102.387	100.379
Likvide beholdninger		979	0
Omsætningsaktiver i alt		103.366	100.379
Aktiver i alt		2.576.973	2.745.006

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		-2.341.619	-2.190.006
Egenkapital i alt		-2.216.619	-2.065.006
Gæld til realkreditinstitutter		2.483.452	2.479.822
Kreditinstitutter i øvrigt		1.412.447	1.412.447
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	3.895.899	3.892.269
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	277
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		897.693	917.466
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		897.693	917.743
Gældsforpligtelser i alt		4.793.592	4.810.012
Passiver i alt		2.576.973	2.745.006

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	0	0
Regulering vedrørende tidligere år	0	0
	0	0

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
Kostpris ultimo	4.110.204	200.000
Opskrivninger primo	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	0	0
Af- og nedskrivning primo	-1.465.576	-200.000
Årets afskrivning	-171.020	0
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	-1.636.597	-200.000
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.473.607	0

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	1.865.731
Kreditinstitutter	1.412.447	0	1.412.447	764.447
Låneomkostninger	-43.548	0	-43.548	-25.498
	3.895.899	0	3.895.899	2.385.050

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets egenkapital er pr. 31. december 2015 negativ med 2.216 t.kr. Selskabet har i 2015 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 2016 foruden ovenstående.

Ledelsen har ingen indikation fra virksomhedens finansielle samarbejdspartnere om, at de nuværende kreditfaciliteter ikke skulle blive opretholdt frem til udgangen af regnskabsåret 2016.

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 2015 er derfor aflagt med fortsat drift for øje.

5. Oplysning om eventualaktiver

Opgjort udskudt skatteaktiv udgør 489 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.