



REVISORFIRMAET  
**LYSEHØJ**

# RENÉ ANDERSEN EJENDOMME ApS

Måløv Værkstedby 109  
2760 Måløv

**CVR-nr. 33 57 42 74**

## Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. juni 2025

---

**René Andersen**  
dirigent

Revisorfirmaet Lysehøj ApS

| Møllevej 19, 4140 Borup

| Tlf: 46 35 00 01

| [www.lysehøj.dk](http://www.lysehøj.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	4
Balance 31. december	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	8
Anvendt regnskabspraksis	10

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for RENÉ ANDERSEN EJENDOMME 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 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Måløv, den 18. juni 2025

### Direktion

René Andersen  
direktør

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

RENÉ ANDERSEN EJENDOMME ApS  
Måløv Værkstedby 109  
2760 Måløv

CVR-nr.: 33 57 42 74

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024  
Stiftet:

Hjemsted: Ballerup

### Direktion

René Andersen, direktør

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er finansiering- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed, opførelse af boliger og ejendomme med henblik på videresalg og udlejning samt anden efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

### **Usædvanlige forhold**

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2024 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på kr. 144.967, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 62.971.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>676.773</b>	<b>592.652</b>
Personaleomkostninger	1	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>676.773</b>	<b>592.652</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-45.217</u>	<u>-42.305</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>631.556</b>	<b>550.347</b>
Finansielle indtægter		1.949	1.469
Finansielle omkostninger	2	<u>-477.086</u>	<u>-474.704</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>156.419</b>	<b>77.112</b>
Skat af årets resultat	3	<u>-11.452</u>	<u>-243.058</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>144.967</u></b>	<b><u>-165.946</u></b>
Overført resultat		<u>144.967</u>	<u>-165.946</u>
		<b><u>144.967</u></b>	<b><u>-165.946</u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	<u>11.468.432</u>	<u>11.830.976</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>11.468.432</u></b>	<b><u>11.830.976</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>11.468.432</u></b>	<b><u>11.830.976</u></b>
Andre tilgodehavender		69	0
Udskudt skatteaktiv		<u>32.629</u>	<u>24.369</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>32.698</u></b>	<b><u>24.369</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>162.913</u></b>	<b><u>598.838</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>195.611</u></b>	<b><u>623.207</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u><u>11.664.043</u></u></b>	<b><u><u>12.454.183</u></u></b>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2024</u> kr.	<u>2023</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		<u>-17.029</u>	<u>-161.996</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>62.971</u></b>	<b><u>-81.996</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.184.358</u>	<u>2.952.544</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>2.184.358</u></b>	<b><u>2.952.544</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	5	29.834	26.543
Modtagne forudbetalinger fra kunder		24.820	8.500
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.925.229	6.990.401
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		2.196.111	2.304.146
Selskabsskat		19.712	16.965
Anden gæld		36.528	0
Deposita		<u>174.480</u>	<u>227.080</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>9.416.714</u></b>	<b><u>9.583.635</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>11.601.072</u></b>	<b><u>12.536.179</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>11.664.043</u></b>	<b><u>12.454.183</u></b>

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	80.000	-161.996	-81.996
Årets resultat	<u>0</u>	<u>144.967</u>	<u>144.967</u>
<b>Egenkapital 31. december 2024</b>	<b><u>80.000</u></b>	<b><u>-17.029</u></b>	<b><u>62.971</u></b>

## Noter

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>

Der er ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	270.280	272.097
Andre finansielle omkostninger	<u>206.806</u>	<u>202.607</u>
	<b><u>477.086</u></b>	<b><u>474.704</u></b>

<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	19.712	16.965
Årets udskudte skat	<u>-8.260</u>	<u>226.093</u>
	<b><u>11.452</u></b>	<b><u>243.058</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2024	11.941.746
Tilgang i årets løb	750.000
Afgang i årets løb	<u>-1.075.000</u>
Kostpris 31. december 2024	<u>11.616.746</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	110.771
Årets afskrivninger	45.217
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-7.674</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	<u>148.314</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024</b>	<b><u><u>11.468.432</u></u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

#### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	<u>2.184.358</u>	<u>2.952.544</u>
Langfristet del	2.184.358	2.952.544
Inden for et år	<u>29.834</u>	<u>26.543</u>
	<b><u><u>2.214.192</u></u></b>	<b><u><u>2.979.087</u></u></b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet RENÉ ANDERSEN HOLDING ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling.

Selskabet har herudover ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.



### 8 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for RENÉ ANDERSEN EJENDOMME ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

#### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

## 8 Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af ejendom.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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 finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

#### Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 poster direkte i egenkapitalen.

## 8 Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

##### *Ejendom*

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunden. (Hvis relevant: Kostprisen på en ejendom opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.)

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering:

Brugstid: 50 år

Restværdi: 80%

##### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

##### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

##### **Selskabsskat og udskudt skat**

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.

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 nettorealisation sværdi.

##### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Noter