

Enghave Ejendoms Invest ApS

Horsensvej 50, 8762 Flemming

Årsrapport for

2015/16

CVR-nr. 19 42 36 38

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 1. december 2016..

Erik Tang
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 for Enghave Ejendoms Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Flemming, den 30. november 2016

Direktion

Erik Tang

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i Enghave Ejendoms Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Enghave Ejendoms Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Tørring, den 30. november 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Lene Brødsgaard
statsautoriseret revisor

Jan Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Enghave Ejendoms Invest ApS
Horsensvej 50
8762 Flemming

CVR-nr.: 19 42 36 38
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
20. regnskabsår

Direktion

Erik Tang

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelser

Middelfart Sparekasse
Nykredit Bank A/S

Modervirksomhed

Erik Tang Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter opførsel og videresalg af boliger samt investering i ejendomme til udlejning.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 392.468 kr. mod 517.560 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -4.818 kr. mod -63.517 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabet har tabt sin egenkapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Regnskabet aflægges med fortsat drift for øje, idet selskabets bankforbindelse ikke har givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom selskabets kapitalejer har tilkendegivet, at ville stille den fornødne likviditet og kapital til rådighed for den fortsatte drift. Selskabets kapital forventes reetableret gennem fremtidig indtjening.

Kapitalberedskab:

Selskabet har en meget stram likviditet. Det har således ikke været muligt gennem det sidste regnskabsår at betale alle forpligtelser i takt med de forfaldt. Der er indgået aftale med enkeltstående kreditorer om afdragsordning. Selskabets bankforbindelse har ikke givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom de løbende afkast fra ejendomme kan servicere de nuværende ydelser til realkreditinstitutter. Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et positivt resultat. Forudsætningen er dog, at der findes en tilfredsstillende løsning med realkredit- og pengeinstitutter omkring de fremtidige finansieringsvilkår.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Enghave Ejendoms Invest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indeholder udført arbejde samt indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som arbejdet eller lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdningerne.

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

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme

Omkostninger vedrørende udlejningsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 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.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris på grundlag af vejede gennemsnitspriser. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

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.

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 Enghave Ejendoms Invest 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 indregnes med 22 %.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld samt andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
Bruttofortjeneste	392.468	517.560
2 Personaleomkostninger	0	-61.450
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-79.336	-72.097
Driftsresultat	313.132	384.013
Øvrige finansielle omkostninger	-317.950	-447.530
Resultat før skat	-4.818	-63.517
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-4.818	-63.517
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-4.818	-63.517
Disponeret i alt	-4.818	-63.517

Balance 30. juni

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	5.141.419	5.220.755
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.141.419</u>	<u>5.220.755</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>5.141.419</u>	<u>5.220.755</u>
Omsætningsaktiver		
Råvarer og hjælpematerialer	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Varebeholdninger i alt	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	25.900	26.483
Udsudte skatteaktiver	122.000	122.000
Andre tilgodehavender	<u>15.192</u>	<u>15.552</u>
Tilgodehavender i alt	<u>163.092</u>	<u>164.035</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>168.092</u>	<u>169.035</u>
Aktiver i alt	<u>5.309.511</u>	<u>5.389.790</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
3 Virksomhedskapital		125.000	125.000
4 Overført resultat		-3.443.641	-3.438.823
Egenkapital i alt		<u>-3.318.641</u>	<u>-3.313.823</u>
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		4.213.969	4.393.558
Gæld til pengeinstitutter		2.512.701	2.336.190
Deposita		<u>116.700</u>	<u>105.350</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>6.843.370</u>	<u>6.835.098</u>
Kortfristet del af langfristet gæld		161.000	159.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		456.390	572.192
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.068.816	1.002.037
Anden gæld		<u>98.576</u>	<u>135.286</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.784.782</u>	<u>1.868.515</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>8.628.152</u>	<u>8.703.613</u>
Passiver i alt		<u>5.309.511</u>	<u>5.389.790</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har lidt et tab på kr. 4.818 i regnskabsåret og selskabets forpligtelser overstiger de samlede aktiver med kr. 3.318.641 pr. den 30. juni 2016. Selskabet har en meget stram likviditet. Det har således ikke været muligt i gennem det sidste regnskabsår at betale alle forpligtelser i takt med de forfaldt. Der er indgået aftale med enkeltstående kreditorer om afdragsordning. Selskabets bankforbindelse har ikke givet udtryk for indskrænkninger i de nuværende kreditfaciliteter, ligesom de løbende afkast fra ejendomme forventes at kunne servicere de nuværende ydelser til realkreditinstitutter. Ledelsen har derfor valgt at aflægge regnskabet med fortsat drift for øje.

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
2. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	0	52.828
Andre omkostninger til social sikring	0	540
Personaleomkostninger i øvrigt	0	8.082
	<u>0</u>	<u>61.450</u>

3. Virksomhedskapital

Virksomhedskapital 1. juli 2015	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>

Anpartskapitalen består af 125 anparter a 1.000 kr. og multipla heraf.

4. Overført resultat

Overført resultat 1. juli 2015	-3.438.823	-3.375.306
Årets overførte overskud eller underskud	<u>-4.818</u>	<u>-63.517</u>
	<u>-3.443.641</u>	<u>-3.438.823</u>

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.375 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 4.737 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.000 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør 3.475 t.kr.

Noter

6. Eventualposter

Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på t.kr. 685, som ikke er indregnet fuldt ud i årsregnskabet, grundet usikkerhed om udnyttelse.

Eventualforpligtelser

Garantiforpligtelser og andre eventualforpligtelser:

Arbejdsgarantier (AB 92) på kr. 160.000.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Erik Tang Holding ApS, CVR-nr. 32 09 89 08 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.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.