

# **E. N. ApS**

Augustenborggade 11  
8000 Aarhus C

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

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

**19/06/2017**

**Kurt Ankjær**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

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

**Påtegninger**

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

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	10
--------------------------------	----

Resultatopgørelse .....	14
-------------------------	----

Balance .....	15
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	17
----------------------------	----

Noter .....	18
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

E. N. ApS  
Augustenborggade 11  
8000 Aarhus C

CVR-nr: 25299035  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor**

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
Høegh Guldbergs Gade 36C  
8700 Horsens  
DK Danmark  
CVR-nr: 32676421  
P-enhed: 1016443189

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for E. N. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 19/06/2017

**Direktion**

Kurt Ankjær

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i E. N. ApS

## Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for E. N. ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydeligheden af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har aflagt årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift. Af note 3 i årsregnskabet om usikkerhed om fortsat drift fremgår det, at finansieringsaftalen med selskabets kreditinstitutter er blevet opsagt og at der endnu ikke er indgået anden finansieringsaftale hvilket medfører det ikke er muligt for selskabet at fortsætte driften, hvorfor ledelsen overvejer at indgive konkursbegæring.

Årsregnskabet burde i overensstemmelse med årsregnskabsloven have været udarbejdet under hensyntagen til den forestående afvikling, og indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser burde have været ændret i overensstemmelse hermed. Det har ikke været muligt at opgøre indvirkningen heraf på årsregnskabet.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

## Fremhævelse af forhold i regnskabet

Usikkerhed ved indregning og måling

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 4. Det fremgår heraf, at der er stor usikkerhed forbundet med målingen af selskabets investeringsejendomme, idet ejendommene er værdiansat ud fra en dagsværdiberegning med et fastsat forventet afkastkrav. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

## Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til

årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af utilstrækkelige oplysninger om væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. I forbindelse med vores gennemlæsning af ledelsesberetningen har vi konstateret, at ledelsesberetningen ikke indeholder tilstrækkelige oplysninger om den væsentlige usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at ledelsesberetningen ikke er udarbejdet i overensstemmelse med lovgivningens krav.

Horsens, 19/06/2017

Poul E. Brodersen  
Registreret revisor  
Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer  
CVR: 32676421

# Ledelsesberetning

## Selskabets aktivitet

Selskabets aktiviteter er at investere i udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

## Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 18. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på kr. -141.030.

Selskabet er påvirket af tidligere års nedskrivninger af ejendomsporteføljen. Selskabets finansielle samarbejdspartnere har tilkendegivet at de ikke ønsker at forlænge finansieringsaftalen. Såfremt der ikke snarligt opnåes en anden finansieringsaftale kan det blive nødvendigt at opgive driften og indgive en konkursbegæring. Selskabet arbejder dog stadig på en ny finansieringsaftale, men har endnu ikke opnået tilsagn herom.

Ledelsen anser årets resultat af ordinær drift som tilfredsstillende.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommens forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,5 – 7,5%. Dette er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere afkast som følge af individuelle forhold.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme.

## Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

## Forventet udvikling

Ledelsen forventer en fortsat positiv udvikling.



## **Resultatanvendelse**

Årets resultat kr. -141.030 foreslås fratrukket egenkapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 31/12 2016 kr. -14.209.777.

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Den anvendte regnskabspraksis er ændret i forhold til foregående periode.

## Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 ændret regnskabspraksis. Dette medfører følgende ændring til indregning og måling for:

Gælden måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden indregnet til kursværdien på statutidspunktet. Selskabets indtjening er påvirket i positiv retning med kr. 506.139 før selskabsskat grundet den ændrede regnskabspraksis.

Herudover er der ikke ændret regnskabspraksis i forhold til sidste år. Årsregnskabet aflægges i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## Resultatopgørelsen

### Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger”.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincip. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af udlejningsejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Øvrige poster**

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der afviger fra den ordinære drift.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 32 93 99 02  
A I Holding ApS

## **Balancen**

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Afkastkravet er for 2016 fastsat til mellem 4,5 – 7,5%. Dette er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere afkast som følge af individuelle forhold.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

### **Driftsmidler**

Driftsmidler afskrives over 5 år - scrapværdi 20%. Hvis værdien skønnes lavere sker der nedskrivning til denne værdi.

### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Varebeholdninger**

Varelageret er indregnet til kostpris.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter den negative værdi af aktier i Hedensted Bymidte A/S reduceret med tilgodehavende i selskabet.

### **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.

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. Det udskudte skatteaktiv er ikke aktiveret.

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 32 93 99 02  
A I Holding ApS

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld 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 afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>6.136.905</b>	<b>7.949.387</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.424.832	-1.253.313
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-212.383	-40.000
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>4.499.690</b>	<b>6.656.074</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder .....		498.606	394.327
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		-2.260.000	-885.869
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		506.139	-300.956
Andre finansielle indtægter .....		20.177	48.314
Øvrige finansielle omkostninger .....		-3.975.126	-3.938.941
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-710.514</b>	<b>1.972.949</b>
Skat af årets resultat .....		569.484	494.420
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-141.030</b>	<b>2.467.369</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-141.030	2.467.369
<b>I alt .....</b>		<b>-141.030</b>	<b>2.467.369</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme .....		168.090.000	197.550.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>168.090.000</b>	<b>197.550.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>168.090.000</b>	<b>197.550.000</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.449.693	2.457.211
Tilgodehavender hos associerede virksomheder .....		600.000	600.000
Tilgodehavende skat .....		493.526	0
Andre tilgodehavender .....		1.861.096	1.463.240
Periodeafgrænsningsposter .....		119.275	0
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>5.523.590</b>	<b>4.520.451</b>
Likvide beholdninger .....		5.280.724	310
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>10.804.314</b>	<b>4.520.761</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>178.894.314</b>	<b>202.070.761</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		500.000	500.000
Overkurs ved emission ....		1.320.673	1.320.673
Overført resultat ....		-16.030.450	-15.889.420
<b>Egenkapital i alt</b> .....		<b>-14.209.777</b>	<b>-14.068.747</b>
Hensættelser vedrørende kapitalandele i associerede virksomheder .....		3.277.532	3.776.138
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>3.277.532</b>	<b>3.776.138</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		160.517.228	187.219.768
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....	<b>2</b>	<b>160.517.228</b>	<b>187.219.768</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		6.633.930	2.814.745
Gæld til banker .....		13.314.015	13.598.155
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		1.881.440	1.671.379
Skyldig selskabsskat .....		0	7.187
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		7.479.946	7.052.136
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>29.309.331</b>	<b>25.143.602</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>189.826.559</b>	<b>212.363.370</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>178.894.314</b>	<b>202.070.761</b>



# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	500.000	1.320.673	-15.889.420	-14.068.747
Årets resultat .....	0	0	-141.030	-141.030
Egenkapital, ultimo .....	500.000	1.320.673	-16.030.450	-14.209.777

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Løn og gager	-1.285.583	-1.101.971
Pensionsbidrag	-79.811	-77.286
Andre omkostninger til social sikring	-32.982	-41.685
Andre personaleomkostninger	-26.456	-32.371
	<b>-1.424.832</b>	<b>-1.253.313</b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	3	3

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den del af langfristet gæld, der forfalder efter mere end 5 år udgør kr. 134.603.796.

## 3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Regnskabsåret afsluttes med et underskud på t.kr. 141. Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets forpligtelser som følge af tidligere års nedskrivninger af ejendomsporteføljen overskrider aktiverne med t.kr. 14.210. Der har været forhandlinger med selskabets finansielle samarbejdspartnere som har opsagt finansieringsaftalen. Såfremt det ikke lykkes at finde anden finansiering inden for kort tid kan blive nødvendigt at opgive driften og indgive konkursbegæring. Ledelsen er af den overbevisning finansiering kan fremskaffes inden for den nærmeste fremtid. Årsregnskabet er således udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

#### **4. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling**

Dagsværdi af investeringsejendomme fastsættes på grundlag af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Det vil sige med udgangspunkt i ejendommenes forventede driftsresultat og et afkastkrav. Ledelsen fastlægger hvert år afkastkravet til de enkelte ejendomme bl.a. ud fra:

- udvikling i markedsforholdene for den pågældende ejendomstype
- erfaring med køb og salg samt belåning
- ændringer i de enkelte ejendomsforhold

I 2016 har ledelsen fastlagt afkastkravet til 4,5 – 7,5%. Dette er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan henføres til beliggenhed, lejernes bonitet, vilkår i lejekontrakter og alternative anvendelsesmuligheder mv. Der er således ikke taget hensyn til investeringer og effekterne heraf.

Enkelte ejendomme er indregnet til et lavere afkast som følge af individuelle forhold.

Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. Selv små udsving i afkastkravet kan betyde forholdsvis store udsving i dagsværdien af virksomhedens ejendomme.

#### **5. Oplysning om eventualforpligtelser**

Kautions- og garantiforpligtelser:

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

#### **6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt t.kr. 135.673, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør tkr. 168.090.

Lichtenbergsgade ejerpantebrev overfor lejerne (partialobligationer) stor kr. 168.375.

Til sikkerhed for engagement med Dansk Bank er der afgivet følgende sikkerheder.

Ejerpantebrev på nom. 5.000.000 i Samsøgade 8, bogført værdi 31/12 2016 kr. 8.610.000.  
Ejerpantebrev på nom. 900.000 i Smedegade 14 A+B, bogført værdi 31/12 2016 kr. 9.900.000.  
Ejerpantebrev på nom. 3.700.000 i Sønderbrogade 48, bogført værdi 31/12 2016 kr. 14.650.000.

Ejerpantebrev på nom. 10.000.000 i Rædersgade 1-3 samt Allegade 2, bogført værdi 31/12 2016 kr. 64.500.000.

Tilbagetrædelseserklæring overfor Hedensted Bymidte A/S stor t.kr. 6.835.

Solidarisk selvskyldnerkaution overfor Hedensted Bymidte A/S.

Pant i aktier i Hedensted Bymidte A/S, bogført værdi 31/12 2016 t.kr. -3.277.

Transporterklæring fra E. N. Holding ApS, Investas Nordic A/S og Time Out Cafe ApS for alt mellemværende.

Erklæring om udbytte-/lån begrænsning og aktieejererklæring fra E. N. Holding ApS og E. N. ApS.

Salgsfuldmagt til selskabets ejendomme.

Pant i aktierne i E. N. ApS.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank/Nykredit Realkredit er der afgivet følgende sikkerheder:

Ejerpantebrev på nom. 9.000.000 i Lichtenbergsgade 4 - 10, bogført værdi 31/12 2016 kr. 55.000.000.  
Ejerpantebrev på nom. 500.000 i Ove Jensens Alle 40, bogført værdi 31/12 2016 kr. 500.000.

Salgsfuldmagt til selskabets ejendomme.

Pant i nom. 625.000 aktier i E. N. Holding ApS.

Sekundær pant i aktier i E. N. ApS samt håndpant sætning herpå.

Selvskyldnerkaution E. N. Holding ApS.

Transport i gældsnavn nom. 6.835.000 i Hedensted Bymidte A/S.  
Transport i gældsnavn nom. 2.498.911 i Investas Nordic A/S.  
Transport i gældsnavn nom. 600.000 i Time Out Cafe ApS.

Tilbagetrædelseserklæring overfor Hedensted Bymidte A/S stor kr. 6.835.446.

Erklæring om udbyttebegrænsning og aktieejererklæring fra E. N. ApS.