

statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør
CVR nr. 30 19 52 64

Tlf. 4921 8700
Fax 4921 8750
www.kallermann.dk

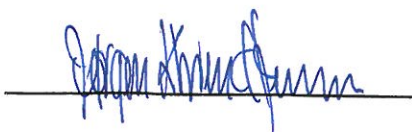
Enrum, Hornbæk ApS

Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr. 28 12 19 03

Årsrapport 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 24/2-2016



Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5 - 7
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31. december 2015	9 - 10
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12 - 13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Enrum, Hornbæk ApS
Havnevej 6
3100 Hornbæk

CVR-nr.: 28 12 19 03
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Direktion Jørgen Ahrendt-Jensen

Revisor Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma
Stationspladsen 1 og 3
3000 Helsingør

CVR-nr.: 30 19 52 64

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Enrum, Hornbæk 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.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hornbæk, den 29. januar 2016

Direktion



Jørgen Ahrendt-Jensen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Enrum, Hornbæk ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Enrum, Hornbæk ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores 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 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysninger i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Helsingør, den 29. januar 2016

CVR-nr. 30 19 52 64

Kallermann Revision A/S - statsautoriseret revisionsfirma



Peter Kallermann

statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 363.135 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 14.162.641 kr. pr. 31. december 2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter som tilfredsstillende.

LEDELSESBERETNING**Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består i ejendomsbesiddelse og udlejning heraf.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Årsrapporten er ikke påvirket af usikkerhed ved indregning og måling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 451.448 kr., hvilket ledelsen anser for tilfredsstillende. Egenkapitalen udgør 14.250.954 kr. pr. 31. december 2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag i øvrigt ikke indtrådt forhold, der forrykker vurderingen af årsrapporten.

Virksomhedens forventede udvikling

Ledelsen vurderer selskabets fremtidsudsigter som tilfredsstillende.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Enrum, Hornbæk ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 tilgå 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges og som be- eller afkræfter forhold, der eksisteret på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i takt med de indtjenes.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Finansielle indtægter og omkostninger

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skatteomkostninger

Årets skat, der 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.

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Moderselskabet Ahrendt-Jensen & Søn A/S og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske myndigheder.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Bygninger, 100 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for straksafskrivning af småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden), hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat .

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres til reserve for nettoopskrivning af kapitalandele i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

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

ÅRSREGNSKAB

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat 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 acontoskatte.

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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, der omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

ÅRSREGNSKAB

RESULTATOPGØRELSE FOR 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Lejeindtægter		2.629.679	2.562.140
Ejendomsomkostninger		-1.484.280	-980.231
Administrationsomkostninger		-230.800	-219.758
Bruttofortjeneste		914.599	1.362.151
Personaleomkostninger	1	-15.955	0
Af- og nedskrivninger		-322.124	-295.920
Andre driftsomkostninger		-57.111	-22.330
Resultat af ordinær drift		519.409	1.043.901
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		265.930	507.913
Finansielle indtægter	2	296.218	180.458
Finansielle omkostninger	3	-744.950	-1.222.947
Ordinært resultat før skat		336.607	509.325
Skat af årets resultat	4	114.841	144.919
ÅRETS RESULTAT		451.448	654.244
Resultatdisponering:			
Udbytte		9.690.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		265.930	507.913
Overført resultat		-9.504.482	146.331
		451.448	654.244

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
Grunde og bygninger		27.733.075	27.860.699
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		120.000	152.000
Materielle anlægsaktiver i alt	5	27.853.075	28.012.699
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		2.023.965	1.758.035
Finansielle anlægsaktiver i alt	6	2.023.965	1.758.035
ANLÆGSAKTIVER I ALT		29.877.040	29.770.734
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.851.296	4.664.708
Andre tilgodehavender		576.313	584.981
Krav på indbetaling af registreret kapital mv.		450.000	0
Tilgodehavender i alt		5.877.609	5.249.689
Likvide beholdninger		1.833.432	1.501.223
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		7.711.041	6.750.912
AKTIVER I ALT		37.588.081	36.521.646

ÅRSREGNSKAB

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
Selskabskapital		500.000	125.000
Overkurs ved emission		0	8.359.747
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		3.675.963	3.410.033
Overført resultat		384.991	1.454.726
Udbytte		9.690.000	0
EGENKAPITAL I ALT		14.250.954	13.349.506
Udskudt skat		3.255.000	3.412.000
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT		3.255.000	3.412.000
Gæld til realkreditinstitutter		4.351.173	6.938.347
Gæld til banker		2.530.000	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	7	6.881.173	6.938.347
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		11.460.749	11.251.869
Selskabsskat til tilknyttede virksomheder		42.159	18.081
Anden gæld		1.101.702	1.071.290
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		224.412	4.618
Kortfristet del af langfristet gæld		57.359	156.409
Deposita		314.573	319.526
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		13.200.954	12.821.793
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		20.082.127	19.760.140
PASSIVER I ALT		37.588.081	36.521.646
Nærtstående parter	8		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

ÅRSREGNSKAB

EGENKAPITALOPGØRELSE FOR 2015

	2015 kr.	2014 kr.
Selskabskapital:		
Primo	125.000	125.000
Tilgang	450.000	0
Afgang	-75.000	0
Ultimo i alt	500.000	125.000
Overkurs ved emission:		
Primo	8.359.747	8.359.747
Afgang	-8.359.747	0
Ultimo	0	8.359.747
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode:		
Primo	3.410.033	2.902.120
Tilgang	265.930	507.913
Afgang	0	0
Ultimo	3.675.963	3.410.033
Overført resultat:		
Primo	1.454.726	1.308.395
Overført fra kapitalandele	75.000	0
Overført fra overkurs ved emission	8.359.747	0
Tilgang	0	146.331
Afgang	-9.504.482	0
Ultimo i alt	384.991	1.454.726
Udbytte:		
Tilgang	9.690.000	0
Ultimo	9.690.000	0
Egenkapital i alt	14.250.954	13.349.506

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger	15.955	0
Personalemkostninger	15.955	0
2. Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	186.588	179.412
Renteindtægter i øvrigt	70	1.046
Andre reguleringer af finansielle indtægter	109.560	0
Finansielle indtægter	296.218	180.458
3. Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	440.798	432.764
Renteomkostninger i øvrigt	304.152	301.709
Valutakursreguleringer	0	50
Andre reguleringer af finansielle omkostninger	0	488.424
Finansielle omkostninger	744.950	1.222.947
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	42.159	18.081
Ændring i udskudt skat	-157.000	-163.000
Skat af årets resultat	-114.841	-144.919
5. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger:		
Kostpris, primo	29.174.879	28.792.000
Tilgang	0	220.379
Kostpris, ultimo	29.174.879	29.012.379
Af- og nedskrivninger, primo	-1.151.680	-863.760
Afskrivninger	-290.124	-287.920
Af- og nedskrivninger, ultimo	-1.441.804	-1.151.680
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	27.733.075	27.860.699
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar:		
Kostpris, primo	160.000	0
Tilgang	0	160.000
Kostpris, ultimo	160.000	160.000
Af- og nedskrivninger, primo	-8.000	0
Afskrivninger	-32.000	-8.000
Af- og nedskrivninger, ultimo	-40.000	-8.000
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	120.000	152.000

ÅRSREGNSKAB

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.
6. Finansielle anlægsaktiver		
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:		
Kostpris, primo	-1.651.998	-1.651.998
Kostpris, ultimo	-1.651.998	-1.651.998
Opskrivninger, primo	3.410.033	2.902.120
Årets resultat vedrørende kapitalandele	265.930	507.913
Opskrivninger, ultimo	3.675.963	3.410.033
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	2.023.965	1.758.035
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter, der forfalder efter 5 år	5.841.004	6.666.774
Langfristede gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år i alt	5.841.004	6.666.774
8. Nærtstående parter		
Dattervirksomhed 1:		
Virksomhedens CVR-nr.: 14 25 15 88		
Virksomhedens navn: J.B.D.F ApS		
Virksomhedens hjemsted: Hornbæk		
Ejerandel	100,00%	100,00%
Egenkapital	2.023.965	1.758.035
Årets resultat	265.930	315.501

9. Eventualforpligtelser

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

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld 6.938.532 kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Der er tinglyst ejerpantebrev i ejendommene 10.200.000 kr., der er håndpantssatte til sikkerhed for selskabets valutalån og mellemværende med pengeinstitut.