

Eno Invest ApS

Slettensvej 191, 5270 Odense N

CVR-nr. 28 14 61 40

**Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 31/5 2016



Erik Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	6
Balance 31. december	7
Noter til årsrapporten	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 22. april 2016

Direktion



Erik Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Eno Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Eno Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes 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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens 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 virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet note 8, hvori ledelsen beskriver forudsætningerne for måling af investeringsejendomme.

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 vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

Odense, den 22. april 2016

Baker Tilly Denmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 35 25 76 91



Søren Vestermark Hansen, CMA
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Eno Invest ApS Slettensvej 191 5270 Odense N
	CVR-nr.: 28 14 61 40 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Odense kommune
Direktion	Erik Nielsen
Revision	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsmæssige formål er køb og salg af fast ejendom, at eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme værdiansættes på grundlag af en vurderet dagsværdi.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelse af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi.

Selskabets aktiver består af ejendomme og de tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,14%.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsudgifter ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene. Følsomheden illustreres ved, at en gennemsnitlig forøgelse af lejeindtægterne på f.eks. 10 kr. pr. m² pr. år øger indtægterne til ca. t.kr. 20 svarende til forøgelse af ejendommenes værdi på t.kr. 326 ved et afkastkrav på 6,14%.

Selskabets passiver består hovedsageligt af langfristet gæld, dels bestående af variabelt forrentede lån i euro og fast forrentede lån i DKK, hvilket indebærer, at rente- og kurssvingninger i et vist omfang kan påvirke selskabets renteudgifter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 709.154, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.372.509.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr.
Lejeindtægter		1.710.643	1.515
Direkte omkostninger		-584.989	-579
Andre eksterne omkostninger		-48.438	-30
Bruttoresultat		1.077.216	906
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.077.216	906
Værdireguleringer af investeringsaktiver		192.930	114
Resultat før finansielle poster		1.270.146	1.020
Finansielle indtægter		248	0
Finansielle omkostninger	1	-341.533	-416
Resultat før skat		928.861	604
Skat af årets resultat	2	-219.707	-145
Årets resultat		709.154	459
Overført overskud		709.154	459
		709.154	459

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Aktiver			
Investeringsejendomme		17.032.980	15.701
Materielle anlægsaktiver	3	17.032.980	15.701
Anlægsaktiver i alt		17.032.980	15.701
Færdigvarer og handelsvarer		3.000	3
Varebeholdninger		3.000	3
Omsætningsaktiver i alt		3.000	3
Aktiver i alt		17.035.980	15.704

Balance 31. december

	Note	2015 kr.	2014 t.kr
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125
Overført resultat		4.247.509	3.539
Egenkapital	4	4.372.509	3.664
Hensættelse til udskudt skat		221.287	176
Hensatte forpligtelser i alt		221.287	176
Gæld til realkreditinstitutter		9.389.224	9.986
Langfristede gældsforpligtelser	5	9.389.224	9.986
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	392.530	374
Kreditinstitutter		1.640.876	655
Gæld til tilknyttede virksomheder		512.061	372
Selskabsskat		174.770	121
Anden gæld		332.723	356
Kortfristede gældsforpligtelser		3.052.960	1.878
Gældsforpligtelser i alt		12.442.184	11.864
Passiver i alt		17.035.980	15.704
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved indregning og måling	8		

Noter til årsrapporten

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	18.610	13
Andre finansielle omkostninger	322.923	403
	341.533	416
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	174.770	121
Årets udskudte skat	44.937	24
	219.707	145
3 Materielle anlægsaktiver		
		Investeringseje ndomme
		kr.
Kostpris 1. januar		14.702.760
Tilgang i årets løb		1.332.980
Kostpris 31. december		16.035.740
Opskrivninger 1. januar		997.240
Opskrivninger 31. december		997.240
Af- og nedskrivninger 1. januar		0
Af- og nedskrivninger 31. december		0
Regnskabsmæssig værdi 31. december		17.032.980

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabskapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	3.538.355	3.663.355
Årets resultat	0	709.154	709.154
Egenkapital 31. december	125.000	4.247.509	4.372.509

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.358.873	9.781.754	392.530	8.064.300
	10.358.873	9.781.754	392.530	8.064.300

6 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Enoflora Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 2013 og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 2012 eller senere.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld med restgæld t.kr. 9.782 i investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 17.033.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut er der afgivet sekundær pant i investeringsejendomme med bogført værdi t.kr. 17.033.

Noter til årsrapporten

8 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme værdiansættes på grundlag af en vurderet dagsværdi.

Risikoen relaterer sig til værdiansættelse af ejendommene i forhold til den til enhver tid gældende handelsværdi.

Selskabets aktiver består af ejendomme og de tilknyttede risici er bl.a. ejendommenes afkast i forhold til markedsafkastet. Ved værdiansættelsen af ejendommene er anvendt et gennemsnitligt afkastkrav på 6,14%.

Ud over ændring i afkastkrav er ændringer i lejeindtægter og/eller driftsudgifter ved et givet afkastkrav faktorer, der påvirker værdien af ejendommene. Følsomheden illustreres ved, at en gennemsnitlig forøgelse af lejeindtægterne på f.eks. 10 kr. pr. m² pr. år øger indtægterne til ca. t.kr. 20 svarende til forøgelse af ejendommenes værdi på t.kr. 326 ved et afkastkrav på 6,14%.

Selskabets passiver består hovedsageligt af langfristet gæld, dels bestående af variabelt forrentede lån i euro og fast forrentede lån i DKK, hvilket indebærer, at rente- og kurssvingninger i et vist omfang kan påvirke selskabets renteudgifter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eno Invest ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2015 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.

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Lejeindtægter

Huslejeindtægter indregnes i henhold til lejekontrakter. Der foretages normal periodisering af indtægter.

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder omkostninger til drift af ejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til reklame, administration, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der bedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktielle 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt bl.a. ved sammenligning med handelspriser for nyligt gennemførte handler af tilsvarende ejendomme samt ved afkastkravsbetragtninger.

Som følge af målingen til dagsværdi, foretages der ikke afskrivning på investeringsejendomme.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af investeringsejendomme opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen:

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.