

Eno Invest ApS

Slettensvej 191, 5270 Odense N

CVR-nr. 28 14 61 40

Årsrapport for perioden
1. januar til 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 21/6 2018



Erik Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Arsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	7
Balance 31. december	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter til årsrapporten	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 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 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense N, den 31. maj 2018

Direktion

Erik Nielsen



Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Eno Invest ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Eno Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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 konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvori ledelsen beskriver forudsætningerne for måling af investeringsejendomme.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 31. maj 2018

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



Søren Vestermark Hansen, CMA
registreret revisor
MNE-nr. mne3901

Selskabsoplysninger

Selskabet Eno Invest ApS
Slettensvej 191
5270 Odense N

CVR-nr.: 28 14 61 40

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

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 6,40%.

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. 312 ved et afkastkrav på 6,40%.

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 2017 udviser et overskud på kr. 903.014, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 5.955.298.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

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

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Bruttofortjeneste		1.300.126	1.252
Værdireguleringer af investeringsaktiver		142.452	-9
Resultat før finansielle poster		1.442.578	1.243
Finansielle omkostninger	2	-279.407	-377
Resultat før skat		1.163.171	866
Skat af årets resultat	3	-260.157	-186
Årets resultat		903.014	680
Overført resultat		903.014	680
		903.014	680

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	17.656.001	17.505
Materielle anlægsaktiver		17.656.001	17.505
Anlægsaktiver i alt		17.656.001	17.505
Færdigvarer og handelsvarer		4.679	3
Varebeholdninger		4.679	3
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		334.311	0
Tilgodehavender		334.311	0
Omsætningsaktiver i alt		338.990	3
Aktiver i alt		17.994.991	17.508

Balance 31. december

	Note	2017 kr.	2016 t.kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført resultat		5.830.298	4.928
Egenkapital		5.955.298	5.053
Hensættelse til udskudt skat		242.000	205
Hensatte forpligtelser i alt		242.000	205
Gæld til realkreditinstitutter		9.899.160	10.337
Langfristede gældsforpligtelser	6	9.899.160	10.337
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	447.000	444
Kreditinstitutter		902.083	411
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	513
Skyldigt sambeskatningsbidrag		222.728	203
Anden gæld		326.722	342
Kortfristede gældsforpligtelser		1.898.533	1.913
Gældsforpligtelser i alt		11.797.693	12.250
Passiver i alt		17.994.991	17.508
Usikkerhed ved indregning og måling	5		
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	125.000	4.927.284	5.052.284
Årets resultat	0	903.014	903.014
Egenkapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>5.830.298</u>	<u>5.955.298</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> t.kr.
1 Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	2.788	25
Andre finansielle omkostninger	<u>276.619</u>	<u>352</u>
	<u>279.407</u>	<u>377</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	222.728	203
Årets udskudte skat	<u>37.429</u>	<u>-17</u>
	<u>260.157</u>	<u>186</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investeringseje ndomme kr.
Kostpris 1. januar		<u>16.507.317</u>
Kostpris 31. december		<u>16.507.317</u>
Opskrivninger 1. januar		997.239
Årets opskrivninger		<u>151.445</u>
Opskrivninger 31. december		<u>1.148.684</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december		<u>17.656.001</u>

Noter til årsrapporten

5 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 6,40%.

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 øges indtægterne til ca. t.kr. 20 svarende til forøgelse af ejendommenes værdi på t.kr. 312 ved et afkastkrav på 6,40%.

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.

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	10.781.237	10.346.160	447.000	8.303.000
	10.781.237	10.346.160	447.000	8.303.000

Noter til årsrapporten

7 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Enoflora Holding ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties. Den samlede forpligtelse udgør pr. 31. december 2017 kr. 0.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst prioritetsgæld med restgæld tkr. 10.346 i investeringsejendomme med bogført værdi tkr. 17.656.

Til sikkerhed for selskabets engagement med kreditinstitut er der afgivet sekundær pant i investeringsejendomme med bogført værdi tkr. 17.656.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Eno Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 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 administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

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 finansiel 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.

Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

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 posteringer direkte i egenkapitalen.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Tilgodehavender

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

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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 i de respektive lande, der med balance-dagens 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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