

ENCO Ejendomme ApS

Erhvervsvej 18
2600 Glostrup
CVR-nr. 29 60 00 31

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
3. marts 2017



Jørn Kristoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsrapporten	14

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for ENCO Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 3. marts 2017

Direktion


Jørn Kristoffersen


Stig Weberg-Petersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ENCO Ejendomme ApS

Konklusion

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

Det er vores 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på, at selskabet har haft anpartskapitalen og har underbalance. Vi henviser til beskrivelsen i ledelsesberetningen og note 6.

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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Brøndby, den 3. marts 2017

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Dorthe Brandt Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet ENCO Ejendomme ApS
Erhvervsvej 18
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29 60 00 31
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemsted: Glostrup

Direktion Jørn Kristoffersen
Stig Weberg-Petersen

Revision ALBJERG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ringager 4C, 2.th.
2605 Brøndby

Pengeinstitut Danske Bank, Finanscenter Storkøbenhavn
Hovedvejen 107
2600 Glostrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendommen Erhvervsvej 18, 2600 Glostrup.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 23.764, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på kr. 1.950.497.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet omlagde de daværende valutalån til en kassekredit i danske kroner i 2013. Der blev i forbindelse med omlægningen opnået en lavere rentesats og en rimelig afdragsprofil, ligesom valuta-risikoen blev elimineret. Valutalånene har siden optagelsen og frem til indfrielsen samlet set medført et kurstab for selskabet på t.kr. 1.977 før skatteeffekt (t.kr. 1.483 efter skatteeffekt).

Selskabets egenkapital er fortsat negativt påvirket af indgået SWAP-aftale. SWAP-aftalen er i regnskabsåret blevet mindre negativ med t.kr. 571 før skatteeffekt, således at SWAP-aftalen påvirker egenkapitalen pr. 31. december 2016 negativt med i alt t.kr. 708 før skatteindvirkning og t.kr. 552 efter skatteindvirkning. Direktionen er opmærksom på, at selskabet som følge af kursreguleringerne på SWAP-aftale og de akkumulerede realiserede valutakurstab på valutalån fra tidligere regnskabsår har tabt anpartskapitalen, hvorved selskabslovens §119 skal iagttages. Den finansielle situation følges nøje, og om nødvendigt vil direktionen forsøge at genforhandle lejeniveauet med selskabets lejere.

På grundlag heraf er det direktionens vurdering, at anpartskapitalen kan reetableres ved egen indtjening. Der henvises endvidere til note 6.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ENCO Ejendomme ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning samt andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	35 år

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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 efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes i andre tilgodehavender eller anden gæld og i egenkapitalen. Resulterer den fremtidige transaktion i indregning af aktiver eller forpligtelser, overføres beløb, som tidligere er indregnet under egenkapitalen, til kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den fremtidige transaktion i indtægter eller omkostninger, overføres beløb, som er indregnet i egenkapitalen, til resultatopgørelsen i den periode, hvor det sikrede påvirker resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.875.817	1.871.455
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	1	<u>-535.817</u>	<u>-535.817</u>
Resultat før finansielle poster		1.340.000	1.335.638
Finansielle indtægter		0	21
Finansielle omkostninger		<u>-1.309.533</u>	<u>-1.226.705</u>
Resultat før skat		30.467	108.954
Skat af årets resultat	2	<u>-6.703</u>	<u>-78.487</u>
Årets resultat		<u>23.764</u>	<u>30.467</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>23.764</u>	<u>30.467</u>
		<u>23.764</u>	<u>30.467</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		17.975.419	18.511.236
Materielle anlægsaktiver i alt	3	<u>17.975.419</u>	<u>18.511.236</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>17.975.419</u>	<u>18.511.236</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		147.466	0
Udskudt skatteaktiv		<u>328.668</u>	<u>461.041</u>
Tilgodehavender i alt		<u>476.134</u>	<u>461.041</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>476.134</u>	<u>461.041</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.451.553</u></u>	<u><u>18.972.277</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-2.075.497</u>	<u>-2.544.820</u>
Egenkapital	4	<u>-1.950.497</u>	<u>-2.419.820</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.693.523</u>	<u>12.678.001</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.693.523</u>	<u>12.678.001</u>
Gæld til banker		4.402.701	4.871.683
Modtagne forudbetalinger fra kunder		246.572	218.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.086	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.000.040	1.012.040
Anden gæld		<u>2.013.128</u>	<u>2.591.624</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.708.527</u>	<u>8.714.096</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>20.402.050</u>	<u>21.392.097</u>
Passiver i alt		<u>18.451.553</u>	<u>18.972.277</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	125.000	-2.544.820	-2.419.820
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	571.229	571.229
Årets resultat	0	23.764	23.764
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-125.670	-125.670
Egenkapital 31. december 2016	<u>125.000</u>	<u>-2.075.497</u>	<u>-1.950.497</u>

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	125.000	-2.981.461	-2.856.461
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	520.736	520.736
Årets resultat	0	30.467	30.467
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-114.562	-114.562
Egenkapital 31. december 2015	<u>125.000</u>	<u>-2.544.820</u>	<u>-2.419.820</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
1 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger materielle anlægsaktiver	<u>535.817</u>	<u>535.817</u>
	<u>535.817</u>	<u>535.817</u>
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>132.373</u>	<u>193.049</u>
	<u>132.373</u>	<u>193.049</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	6.703	78.487
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>125.670</u>	<u>114.562</u>
	<u>132.373</u>	<u>193.049</u>
3 Materielle anlægsaktiver		Grunde og bygninger
		<u>22.795.042</u>
Kostpris 1. januar 2016		<u>22.795.042</u>
Kostpris 31. december 2016		<u>22.795.042</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016		4.283.806
Årets afskrivninger		<u>535.817</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016		<u>4.819.623</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016		<u>17.975.419</u>
Renteomkostninger indregnet i kostprisen		<u>821.838</u>

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2016	Gæld 31. december 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	12.678.001	12.693.523	0	12.693.523
	12.678.001	12.693.523	0	12.693.523

Prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris. Den nominelle værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2016 kr. 12.862.273, mens kursværdien udgør kr. 12.669.002.

6 Usikkerhed om fortsat drift (going concern)

Selskabets egenkapital er fortsat negativt påvirket af indgået SWAP-aftale. SWAP-aftalen er i regnskabsåret blevet mindre negativ med tkr. 571 før skatteeffekt, således at SWAP-aftalen påvirker egenkapitalen pr. 31. december 2016 negativt med i alt tkr. 708 før skatteindvirkning og tkr. 552 efter skattevirkning.

Direktionen er opmærksom på, at selskabet som følge af de ovenfor nævnte kursreguleringer på SWAP-aftale og de akkumulerede realiserede valutakurstab på valutalån fra tidligere år på tkr. 1.977 før skatteeffekt (tkr. 1.483 efter skatteeffekt) har tabt anpartskapitalen, hvorved selskabslovens §119 skal iagttages. Den finansielle situation følges nøje, og om nødvendigt vil direktionen forsøge at genforhandle lejeniveauet med selskabets lejere.

På grundlag heraf er det direktionens vurdering, at anpartskapitalen kan reableres ved egen indtjening.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bogført realkreditgæld er der udstedt pantebreve i selskabets ejendom på i alt tkr. 12.865. Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt tkr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld.