

ENCO Ejendomme ApS

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

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2019.



Jørn Kristoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for ENCO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

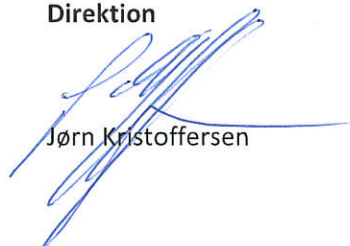
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 6. marts 2019

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 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 tabt anpartskapitalen og har underbalance. Vi henviser til beskrivelsen i note 1.

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.

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.

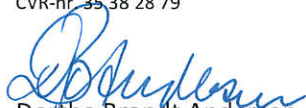
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Brøndby, den 6. marts 2019

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Dorthe Brandt Andersen

statsautoriseret revisor

mne32774

Selskabsoplysninger

Selskabet

ENCO Ejendomme ApS
Erhvervsvej 18
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29 60 00 31

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jørn Kristoffersen
Stig Weberg-Petersen

Revision

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

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet udlejer ejendommen Erhvervsvej 18, 2600 Glostrup.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør t.kr. 1.890 mod t.kr. 1.897 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør t.kr. 651 mod t.kr. 150 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Ved udgangen af 2018 udgjorde selskabets egenkapital t.kr. -676. Selskabets egenkapital er fortsat negativt påvirket af de valutakurstab, som selskabet realiserede frem til 2013, hvor valutilånene blev omlagt til en kassekredit i danske kroner. Der blev i forbindelse med omlægningen opnået en lavere rentesats og en rimelig afdragsprofil, ligesom valutarisikoen blev elimineret. Valutilånene medførte frem til indfrielsen et akkumuleret kurstab på t.kr. 1.977 før skatteeffekt (t.kr. 1.483 efter skatteeffekt).

Direktionen er opmærksom på, at selskabet som følge af de akkumulerede, realiserede valutakurstab på de oprindelige valutilån har tabt anpartskapitalen, hvorved selskabslovens § 119 skal iagttages. Den finansielle situation følges nøje, og direktionen forventer at kunne retablere kapitalen med egen drift. Om nødvendigt vil direktionen forsøge at genforhandle lejeniveauet med selskabets lejere.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	1.890.013	1.897.340
2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-535.817	-535.817
Resultat før finansielle poster	1.354.196	1.361.523
4 Øvrige finansielle omkostninger	-550.169	-1.169.627
Resultat før skat	804.027	191.896
3 Skat af årets resultat	-152.805	-42.217
Årets resultat	651.222	149.679
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	651.222	149.679
Disponeret i alt	651.222	149.679

Balance 31. december

Aktiver		
Note	2018	2017
Anlægsaktiver		
5 Grunde og bygninger	16.903.785	17.439.602
Materielle anlægsaktiver i alt	16.903.785	17.439.602
Anlægsaktiver i alt	16.903.785	17.439.602
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	83.630	117.083
Udsudte skatteaktiver	0	145.637
Tilgodehavender i alt	83.630	262.720
Omsætningsaktiver i alt	83.630	262.720
Aktiver i alt	16.987.415	17.702.322

Balance 31. december

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
6 Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	-800.764	-1.426.569
Egenkapital i alt	-675.764	-1.301.569
Gældsforpligtelser		
Gæld til realkreditinstitutter	10.694.784	11.278.221
Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.694.784	11.278.221
7 Gældsforpligtelser	612.903	617.490
Gæld til pengeinstitutter	2.038.193	5.006.923
Modtagne forudbetalinger fra kunder	218.750	218.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.997	506.037
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.587.763	0
Anden gæld	1.409.789	1.376.470
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	6.968.395	7.725.670
Gældsforpligtelser i alt	17.663.179	19.003.891
Passiver i alt	16.987.415	17.702.322

1 Usikkerhed om going concern

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	-2.075.497	-1.950.497
Årets overførte overskud eller underskud	0	149.679	149.679
Regulering af sikkerhedsinstrument til dagsværdi	0	640.063	640.063
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	-140.814	-140.814
Egenkapital 1. januar 2018	125.000	-1.426.569	-1.301.569
Årets overførte overskud eller underskud	0	651.222	651.222
Regulering af sikkerhedsinstrument til dagsværdi	0	-32.585	-32.585
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	7.168	7.168
	125.000	-800.764	-675.764

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Selskabets egenkapital er fortsat negativt påvirket af de valutakurstab, som selskabet realiserede frem til 2013, hvor valutalånene blev omlagt til en kassekredit i danske kroner. Der blev i forbindelse med omlægningen opnået en lavere rentesats og en rimelig afdragsprofil, ligesom valutarisikoen blev elimineret. Valutalånene medførte frem til indfrielsen et akkumuleret kurstab på t.kr. 1.977 før skatteeffekt (t.kr. 1.483 efter skatteeffekt).

Direktionen er opmærksom på, at selskabet som følge af de akkumulerede, realiserede valutakurstab på de oprindelige valutalån har tabt anpartskapitalen, hvorved selskabslovens §119 fortsat skal iagttages. Den finansielle situation følges nøje, og omlægning af realkreditlån har medført betydelig forbedring i resultatet. Om nødvendigt vil direktionen forsøge at genforhandle lejeniveauet med selskabets lejere.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
2. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på bygninger	<u>535.817</u>	<u>535.817</u>
	<u>535.817</u>	<u>535.817</u>
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>152.805</u>	<u>42.217</u>
	<u>152.805</u>	<u>42.217</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>550.169</u>	<u>1.169.627</u>
	<u>550.169</u>	<u>1.169.627</u>

Noter

5. Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2018	22.795.042
Kostpris 31. december 2018	22.795.042
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	5.355.440
Årets afskrivninger	535.817
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	5.891.257
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	16.903.785
Renteomkostninger indgår i kostprisen med	1.106.320

6. Virksomhedskapital

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.

7. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	612.903	8.652.200	11.307.687	11.895.711
	612.903	8.652.200	11.307.687	11.895.711

Prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris. Den nominelle prioritetsrestgæld udgør pr. 31. december 2018 t.kr. 11.719, mens kursværdien udgør t.kr. 11.801.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 11.608, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 16.904.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.000 til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ENCO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

Ændringer 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.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Indtægter fra udlejning indregnes i resultatopgørelsen over lejeperioden.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

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, arbotisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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 afskrivninger og nedskrivninger. 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.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid
Bygninger	35 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

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

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres mod regnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samti dig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationsværdi.

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

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

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

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