

ENCO Ejendomme ApS

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

REVISION & RÅDGIVNING

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
26. februar 2016



Jørn Kristoffersen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 26. februar 2016

Direktion



Jørn Kristoffersen



Stig Weberg-Petersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ENCO Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for ENCO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det påvirker vores konklusion skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet har tabt anpartskapitalen og har underbalance. Vi henviser til beskrivelsen i ledelsesberetningen og note 1.

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

Brøndby, den 26. februar 2016

ALBJERG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 35 38 28 79



Pia Søndergaard
statsautoriseret revisor



Dorthe Brandt Andersen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

ENCO Ejendomme ApS
Erhvervsvej 18
2600 Glostrup

CVR-nr.: 29 60 00 31
Regnskabsår: 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 2015 udviser et overskud på kr. 30.467, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på kr. 2.419.820.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Selskabet omlagde de hidtidige valutalån til en kassekredit i danske kroner i 2013. Der blev i forbindelse med omlægningen opnået en lavere rentesats og en rimelig afdragsprofil, ligesom valutarisikoen 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. 521 før skatteeffekt, således at SWAP-aftalen påvirker egenkapitalen pr. 31. december 2015 negativt med i alt t.kr. 1.279 før skatteindvirkning og t.kr. 998 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 reableres ved egen indtjening. Der henvises endvidere til note 1.

Begivenheder 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 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 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 administration.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	35 år

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

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 gældsmetode 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.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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 nettorealisationværdi.

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>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.871.455	1.822.620
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-535.817</u>	<u>-535.817</u>
Resultat før finansielle poster		1.335.638	1.286.803
Finansielle indtægter		21	0
Finansielle omkostninger		<u>-1.226.705</u>	<u>-1.297.576</u>
Resultat før skat		108.954	-10.773
Skat af årets resultat	2	<u>-78.487</u>	<u>-35.790</u>
Årets resultat		<u>30.467</u>	<u>-46.563</u>
Resultatdisponering			
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		<u>30.467</u>	<u>-46.563</u>
		<u>30.467</u>	<u>-46.563</u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>18.511.236</u>	<u>19.047.053</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>18.511.236</u>	<u>19.047.053</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>18.511.236</u>	<u>19.047.053</u>
Udskudt skatteaktiv		<u>461.041</u>	<u>654.090</u>
Tilgodehavender		<u>461.041</u>	<u>654.090</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>461.041</u>	<u>654.090</u>
Aktiver i alt		<u><u>18.972.277</u></u>	<u><u>19.701.143</u></u>

Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.
Passiver			
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>-2.544.820</u>	<u>-2.981.461</u>
Egenkapital	4	<u>-2.419.820</u>	<u>-2.856.461</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>12.678.001</u>	<u>12.662.480</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.678.001</u>	<u>12.662.480</u>
Gæld til banker		4.871.683	5.446.594
Modtagne forudbetalinger fra kunder		218.749	218.749
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.012.040	1.117.173
Anden gæld		<u>2.591.624</u>	<u>3.092.608</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>8.714.096</u>	<u>9.895.124</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>21.392.097</u>	<u>22.557.604</u>
Passiver i alt		<u>18.972.277</u>	<u>19.701.143</u>
Usikkerhed om fortsat drift (going concern)	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse

	<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>

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1. januar 2014	125.000	-2.894.448	-2.769.448
Nettoeffekt ved rettelse af fundamental fejl	0	-200.000	-200.000
Korrigeret egenkapital pr. 1. januar 2014	125.000	-3.094.448	-2.969.448
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	208.562	208.562
Årets resultat	0	-46.563	-46.563
Skat af egenkapitalbevægelser	0	-49.012	-49.012
Egenkapital pr. 31. december 2014	<u>125.000</u>	<u>-2.981.461</u>	<u>-2.856.461</u>

Noter til årsrapporten

1 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. 521 før skatteeffekt, således at SWAP-aftalen påvirker egenkapitalen pr. 31. december 2015 negativt med i alt tkr. 1.279 før skatteindvirkning og tkr. 998 efter skattevirkning.

Direktionen er opmærksom på, at selskabet som følge af de ovenfor nævnte kursreguleringer på SWAP-aftale og de akkumulerede realiserede valutakurstab på valutilån 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 retableres ved egen indtjening.

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	kr.
2 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>193.049</u>	<u>84.802</u>
	<u>193.049</u>	<u>84.802</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat:	78.487	35.790
Skat af egenkapitalbevægelser	<u>114.562</u>	<u>49.012</u>
	<u>193.049</u>	<u>84.802</u>

I årets regulering af udskudt skat indgår regulering vedrørende ændring af skatteprocenten fra 23,5% til 22%.

Noter til årsrapporten

3 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2015	<u>22.795.042</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>22.795.042</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	3.747.989
Årets afskrivninger	<u>535.817</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>4.283.806</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>18.511.236</u>
I den regnskabsmæssige værdi indgår renteomkostninger for	<u>853.447</u>

4 Egenkapital

Selskabskapitalen består af 125 anparter a 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

Prioritetsgæld er indregnet til amortiseret kostpris.

Den nominelle værdi af prioritetsgæld udgør pr. 31. december 2015 tkr. 12.865, mens kursværdien udgør tkr. 12.620.

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder tkr. 9.041 senere end 5 år fra balancedagen.

6 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.

**ENCO Ejendomme ApS
CVR nr. 29 60 00 31**

Dagsorden for ordinær generalforsamling den 26. februar 2016

Dagsordenen for den ordinære generalforsamling ifølge vedtægternes § 7:

1. Valg af dirigent.
2. Direktionens beretning om selskabets virksomhed i det forløbne år
3. Fremlæggelse af årsrapport med revisionspåtegning til godkendelse samt ledelsesberetning.
4. Beslutning om anvendelse af overskud eller dækning af tab i henhold til det godkendte regnskab.
5. Valg af direktion.
6. Valg af revisor.
7. Eventuelle forslag fra direktion eller anpartshavere.