

E. N. ApS

Årsrapport

1. januar 2012 - 31. december 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

15/06/2013

Poul E. Brodersen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

E. N. ApS
Augustenborggade 11
8000 Aarhus C

CVR-nr: 25299035
Regnskabsår: 01/01/2012 - 31/12/2012

Revisor

LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36C
8700 Horsens
CVR-nr: 32676421

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for E. N. ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et ikke retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat. Ledelsen mener ikke, at værdiansættelsen af selskabets ejendomsportefølje er retvisende. Ejendommene er værdisat med en kapitaliseringsfaktor på op til 8%, hvilket er en højere kapitaliseringsfaktor end ejendomsmarkedet i Horsens i øvrigt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 15/06/2013

Direktion

Kurt Ankjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaverne i E. N. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E. N. ApS for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 handlinger 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2012 - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 3 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at det for indeværende år er usikkert, om der opnås tilsagn om de nødvendige kreditter til finansiering af driften, men at det er ledelsens vurdering, at et sådan tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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 vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Horsens, 15/06/2013

Poul E. Brodersen
Registreret revisor
LEIF MIKKELSEN & PARTNERE A/S, Registrerede revisorer

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter er at investere i udlejningsejendomme og anden dermed beslægtet virksomhed efter bestyrelsens skøn.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 13. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på t. kr. -34.927. Selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t. kr. 52.251, idet selskabets ejendomme er nedskrevet med ca. mio. kr. 53 før skat. Regnskabsåret er negativt påvirket af resultat i associeret virksomhed på mio. kr. 5,9, tab på gældsbev. mio. kr. 3,9 samt ændret regnskabspraksis vedr. indregning af rente-swap med mio. kr. 34,9.

Der foreligger en endnu ikke underskrevet aftale med pengeinstitut, der sikrer likviditeten frem til 31/3 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af denne finansiering. Ledelsen forventer den foreliggende aftale forhandles endeligt på plads.

Ledelsen anser årets resultat af ordinær drift som utilfredsstillende. Årsagen til manglende indtjening er stigning på de finansielle omkostninger.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at indtjeningen af ordinær drift for det kommende år vil være stigende.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. -34.926.687 foreslås fratrukket egenkapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 31/12 2012 kr. -52.251.157.

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er ændret på følgende punkter:

Værdien af rente-swap aftale indregnes i balancen til markedsværdien pr. statusdagen. Hidtil er værdi note oplyst. Denne ændring af regnskabspraksis har påvirket årets resultat og egenkapitalen med t. kr. -34.859.

Bortset fra ovenstående områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelse

Periodisering af indtægter og omkostninger

Indtægter og omkostninger er fordelt på regnskabsår så de svarer til de beløb, der faktisk er erhvervet og afholdt i regnskabsåret uanset betalingstidspunkt.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat. Udskudt skat er ikke aktiveret.

Selskabet indgår i acontoskatteordningen. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen er tillagt eller fradraget i posten.

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 32 93 99 02
Ankjær Invest A/S

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendommene er optaget til mægler vurdering og beregnet med kapitaliseringsfaktor mellem 6-8%.

Varebeholdninger

Varelageret er indregnet til kostpris.

Finansielle anlægsaktiver

Aktier i Hedensted Bymidte A/S er optaget til kr. -1.270.288 efter modregning af tilgodehavende gældsbev.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er indregnet til pålydende værdi med fradrag af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er indregnet til den nominelle værdi på balancedagen.

Realkreditlån og udlandslån optaget i EURO

Lånene er optaget til kursværdien ved lånets stiftelse.

Kautions- og eventualforpligtelser

Kautions- og eventualforpligtelser er oplyst i en note til årsrapporten.

Nærtstående parter

Nærtstående parter samt transaktioner er oplyst i en note til årsrapporten.

Ejerforhold

Oplysninger vedrørende ejerforhold er anført i en note til årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. jan 2012 - 31. dec 2012

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		10.915.609	12.178.383
Personaleomkostninger	1	-1.519.721	-1.881.258
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-117.792	-139.435
Resultat af ordinær primær drift		9.278.096	10.157.690
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-5.921.705	-369.942
Øvrige finansielle omkostninger		-47.951.405	-8.917.286
Ordinært resultat før skat		-44.595.014	870.462
Skat af årets resultat		9.668.327	-259.519
Årets resultat		-34.926.687	610.943
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-34.926.687	610.943
I alt		-34.926.687	610.943

Balance 31. december 2012

Aktiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Investeringsejendomme		174.142.000	226.850.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		269.600	387.392
Materielle anlægsaktiver i alt		174.411.600	227.237.392
Anlægsaktiver i alt		174.411.600	227.237.392
Andre tilgodehavender		1.351.377	1.145.698
Tilgodehavender i alt		1.351.377	1.145.698
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.098.911	13.019.499
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.098.911	13.019.499
Likvide beholdninger		1.243.336	1.082.368
Omsætningsaktiver i alt		5.693.624	15.247.565
AKTIVER I ALT		180.105.224	242.484.957

Balance 31. december 2012

Passiver

	Note	2012 kr.	2011 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		500.000	500.000
Overkurs ved emission		1.320.673	1.320.673
Reserve for opskrivninger		0	29.237.286
Overført resultat		-54.071.830	78.987
Egenkapital i alt		-52.251.157	31.136.946
Hensættelse til udskudt skat		0	12.675.913
Andre hensatte forpligtelser		1.270.288	0
Hensatte forpligtelser i alt		1.270.288	12.675.913
Gæld til realkreditinstitutter		170.289.654	172.090.059
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	170.289.654	172.090.059
Gæld til realkreditinstitutter		1.800.000	1.700.000
Gæld til banker		15.952.767	12.705.170
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		2.103.198	6.671.525
Anden gæld		40.940.474	5.505.344
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		60.796.439	26.582.039
Gældsforpligtelser i alt		231.086.093	198.672.098
PASSIVER I ALT		180.105.224	242.484.957

Noter

1. Personaleomkostninger

	2012 kr.	2011 kr.
Løn og gager	-1.248.319	-1.491.137
Pensionsbidrag	-194.463	-310.677
Social sikring	-61.659	-61.088
Andre personaleomkostninger	-15.280	-18.356
	-1.519.721	-1.881.258

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den del af langfristet gæld, der forfalder efter mere end 5 år udgør ca. kr. 128.000.000.

3. Oplysning om usikkerhed om going concern

Regnskabsåret afsluttes med et underskud på t. kr. 34.927. Selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t. kr. 52.251, idet selskabets ejendomme er nedskrevet med ca. mio. kr. 53 før skat. Der foreligger en endnu ikke underskrevet aftale med pengeinstitut, der sikrer likviditeten frem til 31/3 2014. Selskabets fortsatte drift er afhængig af denne finansiering. Ledelsen forventer den foreliggende aftale forhandles endeligt på plads, og aflægger derfor regnskabet under forudsætning af fortsat drift. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

4. Oplysning om eventualforpligtelser

Kautions- og garantiforpligtelser:

Udover de i årsrapporten oplyste forpligtelser forefindes der kun almindelige forretningsmæssige garantier.

Hæftelse til sambeskatning:

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst.

Koncernens danske selskaber hæfter ligeledes solidarisk for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

5. Oplysning om sikkerhedsstillelser og aktiver pantsat som sikkerhed

Til sikkerhed for mellemværende med Dansk Bank er følgende ejer-pantebreve lagt til sikkerhed:

Ejerpantebrev på nom. 5.000.000 i Samsøgade 8.

Ejerpantebrev på nom. 2.500.000 i Vimmelskafte 7.

Ejerpantebrev på nom. 550.000 i Solfang 12.

Ejerpantebrev på nom. 900.000 i Smedegade 14 A+B.

Ejerpantebrev på nom. 3.700.000 i Sønderbrogade 48.

Ejerpantebrev på nom. 10.000.000 i Rædersgade 1-3 samt Allegade 2.

Tilbagetrædelseserklæring overfor Hedensted Bymidte A/S stor kr. 4.850.000.

Solidarisk selvskyldnerkaution overfor Hedensted Bymidte A/S.

Pant i aktier i Hedensted Bymidte A/S.

Til sikkerhed overfor Nykredit Bank/Nykredit Realkredit:

Ejerpantebrev på nom. 9.000.000 i Lichtenbergsgade 4 - 10.

Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 i Vestergade 18 m. fl.

Ejerpantebrev på nom. 500.000 i Ove Jensens Alle 40.

Selvskyldnerkaution fra E. N. Holding ApS for alt mellemværende.

Erklæring om udbyttebegrænsning og aktieejererklæring fra E. N. Holding ApS og E. N. ApS.

6. Oplysning om ejerskab

Nærtstående parter

Selskabet er 100% ejet af E. N. Holding ApS, Augustenborggade 11, 8000 Århus C.