

E. N. ApS

Årsrapport

1. januar 2013 - 31. december 2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

13/06/2014

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: 01/01/2013 - 31/12/2013

Revisor

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2013 for E. N. 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2013.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 13/06/2014

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 2013 - 31. december 2013, 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 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 4 i regnskabet hvor af fremgår at selskabets egenkapital er negativ som følge af en indfriet Swap-aftale samt nedskrivninger af ejendomsporteføljen. Selskabets finansielle samarbejdspartnere har tilkendegivet at de på baggrund af en tilfredsstillende primær drift også for det kommende år vil stille den nødvendige finansiering til rådighed. Årsregnskabet er således i overensstemmelse hermed udarbejdet under forudsætning af selskabets 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, 13/06/2014

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

Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet

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

Udvikling i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets 14. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på t. kr. 7.493. Selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t. kr. 44.758. Regnskabsåret er påvirket af resultat i associeret virksomhed på mio. kr. -2,1.

Selskabet er påvirket af tidligere års nedskrivninger af ejendomsporteføljen. Selskabets finansielle samarbejdspartnere har tilkendegivet at de på baggrund af en tilfredsstillende primær drift også for det kommende år vil stille den nødvendige finansiering til rådighed. Årsregnskabet er således udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

Ledelsen anser årets resultat af ordinær drift som tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Forventet udvikling

Ledelsen forventer, at indtjeningen af ordinær drift for det kommende år vil være et resultat i størrelsesordenen mio kr. 3,0.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 7.492.512 foreslås tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 31/12 2013 kr. -44.758.645.

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring anvendt regnskabspraksis:

Prioritetsgæld er indregnet til kontant restgæld.

Bortset herfra er den anvendte regnskabspraksis uændret.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- og afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Resultatopgørelsen

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen efter faktureringsprincip. Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms.

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med:

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme er optaget til dagsværdi og beregnet med kapitaliseringsfaktorer mellem 6 - 8%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Varebeholdninger

Varelageret er indregnet til kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter som er indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter den negative værdi af aktier i Hedensted Bymidte A/S reduceret med tilgodehavende i selskabet.

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 acontoskatte.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. Det udskudte skatteaktiv er ikke aktiveret.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til kontant restgæld.

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

Resultatopgørelse 1. jan 2013 - 31. dec 2013

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		10.864.653	10.915.609
Personaleomkostninger	1	-1.252.479	-1.519.721
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-46.409	-117.792
Resultat af ordinær primær drift		9.565.765	9.278.096
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-2.103.858	-5.921.705
Andre finansielle indtægter		6.844.219	0
Øvrige finansielle omkostninger		-6.813.614	-47.951.405
Ordinært resultat før skat		7.492.512	-44.595.014
Skat af årets resultat		0	9.668.327
Årets resultat		7.492.512	-34.926.687
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		7.492.512	-34.926.687
I alt		7.492.512	-34.926.687

Balance 31. december 2013

Aktiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Investeringsejendomme		170.935.000	174.142.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		223.191	269.600
Materielle anlægsaktiver i alt		171.158.191	174.411.600
Anlægsaktiver i alt		171.158.191	174.411.600
Andre tilgodehavender		2.876.664	1.351.377
Tilgodehavender i alt		2.876.664	1.351.377
Andre værdipapirer og kapitalandele		3.098.911	3.098.911
Værdipapirer og kapitalandele i alt		3.098.911	3.098.911
Likvide beholdninger		125.401	1.243.336
Omsætningsaktiver i alt		6.100.976	5.693.624
AKTIVER I ALT		177.259.167	180.105.224

Balance 31. december 2013

Passiver

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overkurs ved emission		1.320.673	1.320.673
Overført resultat		-46.579.318	-54.071.830
Egenkapital i alt	2	-44.758.645	-52.251.157
Andre hensatte forpligtelser		2.354.146	1.270.288
Hensatte forpligtelser i alt		2.354.146	1.270.288
Gæld til realkreditinstitutter		193.684.531	170.289.654
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	193.684.531	170.289.654
Gæld til realkreditinstitutter		1.026.860	1.800.000
Gæld til banker		15.969.103	15.952.767
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		1.712.148	2.103.198
Anden gæld		7.271.024	40.940.474
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.979.135	60.796.439
Gældsforpligtelser i alt		219.663.666	231.086.093
PASSIVER I ALT		177.259.167	180.105.224

Noter

1. Personaleomkostninger

	2013 kr.	2012 kr.
Løn og gager	1.040.528	1.248.319
Pensionsbidrag	157.231	194.463
Andre omkostninger til social sikring	38.476	61.659
Andre personaleomkostninger	16.244	15.280
	1.252.479	1.519.721

2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	500.000	1.320.673	-54.071.830	-52.251.157
Årets resultat	0	0	7.492.512	7.492.512
Egenkapital ultimo	500.000	1.320.673	-46.579.318	44.758.645

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Den del af langfristet gæld, der forfalder efter mere end 5 år udgør ca. kr. 170.000.000.

4. Oplysning om usikkerhed om going concern

Regnskabsåret afsluttes med et overskud på t.kr. 7.493. Der er usikkerhed om virksomhedens fortsatte drift idet selskabets forpligtelser som følge af en indfriet Swap-aftale og nedskrivninger af ejendomsporteføljen overskrider aktiverne med t.kr. 44.758. Selskabets finansielle samarbejdspartnere har tilkendegivet at de på baggrund af en tilfredsstillende primær drift også for det kommende år vil stille den nødvendige finansiering til rådighed. Årsregnskabet er således udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Der henvises endvidere til omtalen i ledelsesberetningen.

5. 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.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Lichtenbergsgade ejerpantebrev overfor lejerne (partialobligationer) stor kr. 428.230.

Til sikkerhed for engagement med Dansk Bank er der afgivet følgende sikkerheder.

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.

Tilbageførelseserklæring overfor Hedensted Bymidte A/S stor kr. 4.885.446.

Solidarisk selvskyldnerkaution overfor Hedensted Bymidte A/S.

Pant i aktier i Hedensted Bymidte A/S.

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

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

Salgsfuldmagt til selskabets ejendomme.

Pant i aktierne i E. N. ApS.

Til sikkerhed for engagement med Nykredit Bank/Nykredit Realkredit er der afgivet følgende sikkerheder:

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.

Salgsfuldmagt til selskabets ejendomme.

Sekundær pant i aktier i E.N. ApS samt håndpantsettning herpå.

Selvskyldnerkaution E. N. Holding ApS.

Tilbageførelseserklæring overfor Hedensted Bymidte A/S stor kr. 6.885.446.

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