

E. N. ApS

Årsrapport

1. januar 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

08/05/2015

Kurt Ankjær
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

E. N. ApS
Augustenborggade 11
8000 Aarhus C

CVR-nr: 25299035
Regnskabsår: 01/01/2014 - 31/12/2014

Revisor

Leif Mikkelsen & Partnere A/S, Registrerede revisorer
Høegh Guldbergs Gade 36
8700 Horsens
DK Danmark
CVR-nr: 32676421
P-enhed: 1016443189

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 08/05/2015

Direktion

Kurt Ankjær

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i E. N. ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for E. N. ApS for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014, 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2014 - 31. december 2014 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 hvoraf det 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, 08/05/2015

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 16. regnskabsår er afsluttet med et nettoresultat på t. kr. 28.223. Selskabets forpligtelser overstiger aktiverne med t. kr. 16.536. Regnskabsåret er påvirket af resultat i associeret virksomhed på mio. kr. -1,8.

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. 3,5.

Resultatanvendelse

Årets resultat kr. 28.222.529 foreslåes tillagt egenkapitalen.

Egenkapitalen udgør pr. 31/12 2014 kr. -16.536.116.

Aktiekapitalen udgør kr. 500.000.

Anvendt regnskabspraksis

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

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

Generelt

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 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.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger ved drift af udlejningsejendomme.

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.

Øvrige poster

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der afviger fra den ordinære drift.

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
A I Holding ApS

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Driftsmidler

Driftsmidler afskrives over 5 år - scrapværdi 20%. Hvis værdien skønnes lavere sker der nedskrivning til denne værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den associerede virksomheds underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsværdien med fradrag af afskrivninger på goodwill.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inklusiv ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salget eller afviklingen. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

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 acontoskatter.

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.

Selskabet er sambeskattet med:

CVR. nr. 32 93 99 02
A I Holding ApS

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		8.750.525	10.864.653
Personaleomkostninger	1	-1.073.891	-1.252.479
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-190.913	-46.409
Resultat af ordinær primær drift		7.485.721	9.565.765
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-1.816.319	-2.103.858
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		27.248.974	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		-421.230	0
Andre finansielle indtægter		50.760	6.844.219
Øvrige finansielle omkostninger		-4.318.190	-6.813.614
Ordinært resultat før skat		28.229.716	7.492.512
Skat af årets resultat		-7.187	0
Årets resultat		28.222.529	7.492.512
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		28.222.529	7.492.512
I alt		28.222.529	7.492.512

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Investeringsejendomme		198.350.000	170.935.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.000	223.191
Materielle anlægsaktiver i alt		198.390.000	171.158.191
Anlægsaktiver i alt		198.390.000	171.158.191
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.102.661	0
Andre tilgodehavender		2.153.725	2.876.664
Tilgodehavender i alt		5.256.386	2.876.664
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	3.098.911
Værdipapirer og kapitalandele i alt		0	3.098.911
Likvide beholdninger		2.195	125.401
Omsætningsaktiver i alt		5.258.581	6.100.976
Aktiver i alt		203.648.581	177.259.167

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.	2013 kr.
Registreret kapital mv.		500.000	500.000
Overkurs ved emission		1.320.673	1.320.673
Overført resultat		-18.356.789	-46.579.318
Egenkapital i alt	2	-16.536.116	-44.758.645
Andre hensatte forpligtelser		4.170.465	2.354.146
Hensatte forpligtelser i alt		4.170.465	2.354.146
Gæld til realkreditinstitutter		190.937.227	193.684.531
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	190.937.227	193.684.531
Gæld til realkreditinstitutter		1.499.096	1.026.860
Gæld til banker		14.959.667	15.969.103
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.690.007	0
Gældsforpligtelser til associerede virksomheder		0	1.712.148
Skyldig selskabsskat		7.187	0
Anden gæld		6.921.048	7.271.024
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		25.077.005	25.979.135
Gældsforpligtelser i alt		216.014.232	219.663.666
Passiver i alt		203.648.581	177.259.167

Noter

1. Personaleomkostninger

	2014 kr.	2013 kr.
Løn og gager	-879.277	-1.040.528
Pensionsbidrag	-106.968	-157.231
Andre omkostninger til social sikring	-37.075	-38.476
Andre personaleomkostninger	-50.571	-16.244
	-1.073.891	-1.252.479

2. Egenkapital i alt

	Virksomhedskapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Saldo primo	500.000	1.320.673	-46.579.318	-44.758.645
Årets resultat	0	0	28.222.529	28.222.529
Egenkapital ultimo	500.000	1.320.673	-18.356.789	-16.536.116

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. 28.223. 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. 16.536. 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

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på i alt tkr. 164.044, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2014 udgør tkr. 198.350.

Lichtenbergsgade ejerpantebrev overfor lejerne (partialobligationer) stor kr. 168.375.

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

Ejerpantebrev på nom. 5.000.000 i Samsøgade 8, bogført værdi 31/12 2014 kr. 9.100.000.
Ejerpantebrev på nom. 2.500.000 i Vimmelskafte 7, bogført værdi 31/12 2014 kr. 2.200.000.
Ejerpantebrev på nom. 550.000 i Solfang 12, bogført værdi 31/12 2014 kr. 1.800.000.
Ejerpantebrev på nom. 900.000 i Smedegade 14 A+B, bogført værdi 31/12 2014 kr. 10.000.000.
Ejerpantebrev på nom. 3.700.000 i Sønderbrogade 48, bogført værdi 31/12 2014 kr. 14.650.000.
Ejerpantebrev på nom. 10.000.000 i Rædersgade 1-3 samt Allegade 2, bogført værdi 31/12 2014 kr. 64.500.000.

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

Solidarisk selvskyldnerkaution overfor Hedensted Bymidte A/S.

Pant i aktier i Hedensted Bymidte A/S, bogført værdi 31/12 2014 t.kr. -4.170.

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, bogført værdi 31/12 2014 kr. 55.000.000.
Ejerpantebrev på nom. 4.000.000 i Vestergade 18 m. fl., bogført værdi 31/12 2014 kr. 6.500.000.
Ejerpantebrev på nom. 500.000 i Ove Jensens Alle 40, bogført værdi 31/12 2014 kr. 1.500.000.

Salgsfuldmagt til selskabets ejendomme.

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

Selvskyldnerkaution E. N. Holding ApS.

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

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