

ENQEL INVEST ApS

Årsrapport
1. juli 2011 - 30. juni 2012

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

28/01/2013

Martin Wheeler
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

ENQEL INVEST ApS
Niels Hemmingsens Gade 1
1153 København K
Telefonnummer: 76401260
Fax: 76401265
e-mailadresse: gn@dunsejendomme.dk
CVR-nr: 28869509
Regnskabsår: 01/07/2011 - 30/06/2012

Revisor

ONE REVISION ØST, STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB
Roskildevej 37A
2000 Frederiksberg
CVR-nr: 27674399

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 2011/12 for Enqel Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 28/01/2013

Direktion

Martin Wheeler

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i ENQEL INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi er valgt med henblik på at revidere årsregnskabet for Enqel Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2011 - 30. juni 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter for selskabet. 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 dette regnskab på grundlag af udførelsen af en revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. På grund af de forhold, der er beskrevet i grundlag for manglende konklusion, har vi imidlertid ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion.

Forbehold

Grundlag for manglende konklusion

Årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi tager forbehold for going concern, da forudsætningerne for fortsat drift efter vor opfattelse ikke er tilstede.

Selskabets bogføring og øvrige grundlag for selskabets årsregnskab er mangelfuldt og indeholder adskillige fejl i relation til køb og salg af ejendomme. Vi har ikke på anden vis haft mulighed for at bekræfte eller afkræfte de i årsregnskabet anførte værdier. Som følge af disse forhold har vi ikke været i stand til at fastlægge, om eventuelle justeringer kunne være anset for nødvendige i relation til registrerede eller ikkeregistrerede ejendomme, tilgodehavender og lån samt resultatopgørelsen.

Konklusion

Manglende konklusion

På grund af betydigheden af de forhold, der er beskrevet i grundlaget for manglende konklusion, har vi ikke været i stand til at opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis, der kan danne grundlag for en konklusion. Vi udtrykker derfor ingen konklusion om årsregnskabet.

Det er vores opfattelse at generalforsamlingen ikke bør godkende regnskabet

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi oplyse at selskabet har tabt over 50 % af selskabskapitalen. I strid med selskabsloven er der ikke inden for lovens tidsfrister redegjort for selskabets økonomiske stilling og om fornødent stillet forslag om foranstaltninger, der bør træffes, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Selskabet har ikke overholdt selskabslovgivningen i forhold til at aflevere korrekt og rettidig information til revisor, hvorved selskabets ledelse kan ifalde ansvar.

Selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Selskabets ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Frederiksberg, 28/01/2013

Hans Grube
statsautoriseret revisor
One Revision Øst

Anvendt regnskabspraksis

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Enqel Invest ApS for perioden 1. juli 2011 - 30. juni 2012 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Koncernregnskab

Der er ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen opfylder fritagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 110.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelse

Lejeindtægt

Lejeindtægter ekskl. moms indregnes i resultatopgørelsen for den periode lejeindtægten vedrører. Opkrævede bidrag til dækning af fællesomkostninger og forbrug indregnes i balancen og påvirker således ikke lejeindtægterne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme, netto

Regnskabsposten indeholder dagsværdiregulering af investeringsejendomme og gæld.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v. Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 Wheeler Holding ApS. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme indregnes til kostpris med tillæg af købsomkostninger og måles efterfølgende til dagsværdi. Værdiregulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen under nettoomsætning.

Indtægtsførte værdireguleringer overføres til reserve for investeringsaktiver under egenkapitalen. Afholdte omkostninger, der tilfører en ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendomme blev indregnet som aktiv, og som medfører en forøgelse af dagsværdien opgjort umiddelbart før afholdelse af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedringer.

Dagsværdien fastsættes efter en individuel vurdering af hver enkelt ejendom i porteføljen og opgøres med udgangspunkt i sammenlignelige priser suppleret med afkastbaserede værdiansættelser.

Ved opgørelse af dagsværdien efter en afkastbaseret metode tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter, fratrukket forventede drifts-, administrations- og standardvedligeholdelsesomkostninger.

Tilgodehavender

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

Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, opgøres udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, indregnes med 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

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

Resultatopgørelse 1. jul 2011 - 30. jun 2012

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bruttoresultat		1.685.220	1.098.338
Personaleomkostninger		0	-33.249
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.409.239	-12.925
Resultat af ordinær primær drift		-4.724.019	1.052.164
Andre finansielle indtægter		45	44.604
Øvrige finansielle omkostninger	1	-1.565.929	-606.838
Ordinært resultat før skat		-6.289.903	489.930
Ekstraordinært resultat før skat		-6.289.903	489.930
Skat af årets resultat	2	0	0
Årets resultat		-6.289.903	489.930
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-6.289.903	489.930
I alt		-6.289.903	489.930

Balance 30. juni 2012

Aktiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Investeringsejendomme		21.090.761	46.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		21.090.761	46.600.000
Anlægsaktiver i alt		21.090.761	46.600.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		892.369	829.301
Andre tilgodehavender		27.472	3.993
Tilgodehavender i alt		919.841	833.294
Likvide beholdninger		87.774	139.709
Omsætningsaktiver i alt		1.007.615	973.003
AKTIVER I ALT		22.098.376	47.573.003

Balance 30. juni 2012

Passiver

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Virksomhedskapital (Aktiekapital/anpartskapital/fondskapital)		125.000	125.000
Overført resultat		-28.773.003	-22.483.100
Egenkapital i alt	3	-28.648.003	-22.358.100
Gæld til banker		31.193.919	42.469.309
Modtagne forudbetalinger fra kunder		219.020	1.003.795
Skyldig selskabsskat		1.300.000	1.300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt		32.712.939	44.773.104
Gæld til realkreditinstitutter		0	3.540
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.745	103.745
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		17.791.056	24.728.866
Anden gæld		138.639	321.848
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.033.440	25.157.999
Gældsforpligtelser i alt		50.746.379	69.931.103
PASSIVER I ALT		22.098.376	47.573.003

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

	1/7 2011 - 30/6 2012	1/7 2011 - 30/6 2012
	kr.	kr.
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.393.400	0
Renteomkostninger i øvrigt	56.543	0
Renteomkostninger pengeinstitutter	115.986	606.838
	1.565.929	606.838

2. Skat af årets resultat

	1/7 2011 - 30/6 2012	1/7 2010 - 30/6 2011
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	0
	0	0

3. Egenkapital i alt

	1/7 2011	Forslag til årets resultatfordeling	30/6 2012
Anpartskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat	-22.483.100	-6.289.903	-28.773.003
Egenkapital ultimo	-22.358.100	-6.289.903	-28.648.003

Denne side er ikke en del af årsrapporten, men indeholder information om indsendelsesmetoden

Denne årsrapport er afleveret ved hjælp af Digital Signatur.

Årsrapporten, som er modtaget digitalt, indeholder således ikke underskrift fra dirigent eller revisor.

I henhold til indsendelsesbekendtgørelsen § 5, stk. 4 indestår indsenderen over for styrelsen for, at årsrapporten er underskrevet som minimum af dirigenten for generalforsamling eller det tilsvarende godkendelsesorgan og af revisor, hvis årsrapporten er forsynet med en af revisor underskrevet erklæring. Årsrapporten er modtaget den 30. jan 2013.