

ENI EJENDOMME APS

ÅRSRAPPORT

2013

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling,
den 8. april 2014

Flemming Ejde Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	5-6
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	ENI Ejendomme ApS Bjerreby Møllevvej 16 5700 Svendborg
	Telefon: 62 22 39 90
	E-mail: ejde@ejde.dk
	CVR-nr.: 34 59 57 98
	Stiftet: 11. juni 2012
	Hjemsted: Svendborg
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Flemming Ejde Nielsen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Frederiksø 2, 2 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Nordea Vestre Stationsvej 7 5100 Odense C

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2013 for ENI Ejendomme 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 14. marts 2014

Direktion

Flemming Ejde Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i ENI Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for ENI Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det 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 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Svendborg, den 14. marts 2014

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Flemming Käehne
Statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for ENI Ejendomme ApS for 2013 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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.

Ved indregning og 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.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når lejen er forfalden til betaling. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift af ejendomme og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrasket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skatemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20 år	90%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2013 kr.	2012 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		867.596	990.839
Lønninger.....		-98.539	0
Afskrivninger.....		-59.777	-40.115
DRIFTSRESULTAT		709.280	950.724
Renteudgifter.....		-99.604	-201.283
RESULTAT FØR SKAT		609.676	749.441
Skat af årets resultat.....	1	-46.924	-154.377
ÅRETS RESULTAT		562.752	595.064
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Foreslået udbytte for regnskabsåret.....		100.000	0
Overført resultat.....		462.752	595.064
I ALT		562.752	595.064

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2013 kr.	2012 kr.
Grunde og bygninger.....		8.494.770	8.534.885
Materielle anlægsaktiver.....	2	8.494.770	8.534.885
ANLÆGSAKTIVER.....		8.494.770	8.534.885
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		9.795	0
Andre tilgodehavender.....		58.392	23.539
Tilgodehavender.....		68.187	23.539
Likvider.....		9.283	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		77.470	23.539
AKTIVER.....		8.572.240	8.558.424
 PASSIVER			
Anpartskapital.....		80.000	80.000
Overført overskud.....		1.773.569	1.310.817
Forslag til udbytte.....		100.000	0
EGENKAPITAL.....	3	1.953.569	1.390.817
Hensættelse til udskudt skat.....		1.016.951	1.096.277
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.016.951	1.096.277
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.702.590	5.035.747
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	4.702.590	5.035.747
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	318.000	303.000
Gæld til pengeinstitutter.....		0	37.209
Mellemregning Flemming Ejde Nielsen.....		7.942	0
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	30.537
Selskabsskat.....		27.231	123.230
Anden gæld.....		545.957	541.607
Kortfristede gældsforpligtelser.....		899.130	1.035.583
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		5.601.720	6.071.330
PASSIVER.....		8.572.240	8.558.424
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold	7		

NOTER

	2013 kr.	2012 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	126.250	118.150	
Regulering udskudt skat.....	-79.326	36.227	
	46.924	154.377	

Materielle anlægsaktiver 2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2013.....	8.575.000
Kostpris 31. december 2013.....	8.575.000
Afskrivninger 1. januar 2013.....	40.115
Årets afskrivninger	40.115
Afskrivninger 31. december 2013.....	80.230
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2013.....	8.494.770

Ejendomsvurderinger for 2013 udgør 16.370.000 kr.

Egenkapital 3

	Anpartskapital	Overført overskud	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital 1. januar 2013.....	80.000	1.310.817	0	1.390.817
Forslag til årets resultatdisponering.....		462.752	100.000	562.752
Egenkapital 31. december 2013.....	80.000	1.773.569	100.000	1.953.569

Anpartskapitalen udgør ved stiftelsen 795.753 kr.

Langfristede gældsforpligtelser 4

	1/1 2013 gæld i alt	31/12 2013 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter....	5.338.747	5.020.590	318.000	3.430.590
	5.338.747	5.020.590	318.000	3.430.590

Eventualposter mv. 5

Ingen.

NOTER**Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****6**

Til sikkerhed for ENI Ejendomme ApS mellemværende med Nordea Bank A/S er afgivet følgende:

- skadeløsbrev i Jønkøbingvej 1, Svendborg, nom. kr. 6.000.000.
- ejerpantebrev i Jønkøbingvej 7, Svendborg, nom. kr. 2.200.000.
- transport i løbende huslejeindbetalinger.

Oplysning om væsentligste aktiviteter samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold**7**

Virksomhedens aktivitet består i udlejning af ejendomme.