

Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS

CVR-nr. 26 75 81 81

Årsrapport
2012/13

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 27/02 2014

Leib Falk Hansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet | 4 |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september | 10 |
| Balance 30. september | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS
Grønnegyden 55
5270 Odense N

CVR-nr.: 26 75 81 81
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 11. regnskabsår
Hjemsted: Odense

Direktion

Jan S. Knudsen

Revision

FER Fyns Erhvervsrevision
Statsautoriserede revisorer
Østre Stationsvej 43, 1. tv.
5000 Odense C

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Jask Holding ApS

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejendomsselskabet Nældebakken II 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. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 5. februar 2014

Direktion

Jan S. Knudsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor 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 revisionshandlinger 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 vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. februar 2014

FER FYNS ERHVERVSREVISION
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Leib Falk Hansen
Statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS for 2012/13 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover 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 og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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 tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

| | Brugstid | |
|---|----------|----|
| Bygninger | 20-40 | år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 3-8 | år |

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Omregning af fremmed valuta

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

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger, jf. dog afsnittet afledte finansielle instrumenter.

Opfylder de udenlandske datter- og associerede virksomheder kriterierne for selvstændige enheder, omregnes resultatopgørelserne til en gennemsnitlig valutakurs for måneden, og balanceposterne omregnes til balancedagens valutakurser. Kursdifferencer, opstået ved omregning af udenlandske dattervirksomheders egenkapital ved årets begyndelse til balancedagens valutakurser samt ved omregning af resultatopgørelser fra gennemsnitskurser til balancedagens valutakurser, indregnes direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen for integrerede udenlandske enheder omregnes til transaktionsdagens kurs eller en tilnærmet gennemsnitskurs, idet poster afledt af ikke-monetære balanceposter dog omregnes til transaktionsdagens kurser for de underliggende aktiver eller forpligtelser. Monetære balanceposter omregnes til balancedagens kurs, mens ikke-monetære poster omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregningen, indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Kursregulering af mellemværender med udenlandske dattervirksomheder, der anses for et tillæg eller fradrag til selvstændige dattervirksomheders egenkapital, indregnes direkte på egenkapitalen. Tilsvarende indregnes valutakursgevinster og -tab på lån og afledte finansielle instrumenter indgået til kurssikring af selvstændige udenlandske dattervirksomheder direkte på egenkapitalen.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

| | Note | 2012/13 kr. | 2011/12 kr. |
|---|------|----------------------|------------------------|
| Bruttofortjeneste | | 798.194 | 802.706 |
| Personaleomkostninger | 1 | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA) | | 798.194 | 802.706 |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver | | <u>-428.713</u> | <u>-688.285</u> |
| Resultat før finansielle poster | | 369.481 | 114.421 |
| Finansielle omkostninger | 2 | <u>-235.603</u> | <u>-274.060</u> |
| Resultat før skat | | 133.878 | -159.639 |
| Skat af årets resultat | | <u>-37.475</u> | <u>40.150</u> |
| Årets resultat | | <u>96.403</u> | <u>-119.489</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | <u>96.403</u> | <u>-119.489</u> |
| | | <u>96.403</u> | <u>-119.489</u> |

Balance 30. september

| | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|---|------|--------------------------------|--------------------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 6.955.868 | 7.202.346 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | <u>286.603</u> | <u>468.838</u> |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>7.242.471</u> | <u>7.671.184</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>7.242.471</u> | <u>7.671.184</u> |
| Udskudt skatteaktiv | | <u>158.000</u> | <u>55.000</u> |
| Tilgodehavender | | <u>158.000</u> | <u>55.000</u> |
| Værdipapirer | | <u>24.100</u> | <u>24.100</u> |
| Værdipapirer | | <u>24.100</u> | <u>24.100</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>3.458</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>182.100</u> | <u>82.558</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>7.424.571</u></u> | <u><u>7.753.742</u></u> |

Balance 30. september

| | Note | 2013 kr. | 2012 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 300.000 | 300.000 |
| Overført resultat | | -4.145 | -100.492 |
| Egenkapital | 4 | 295.855 | 199.508 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.687.342 | 4.033.285 |
| Selskabsskat | | 140.475 | 131.850 |
| Anden gæld | | 300.000 | 300.000 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 4.127.817 | 4.465.135 |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 5 | 332.173 | 500.914 |
| Kreditinstitutter | | 108.311 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 25.000 | 25.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.460.165 | 2.511.435 |
| Anden gæld | | 75.250 | 51.750 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 3.000.899 | 3.089.099 |
| Gældsforpligtelser i alt | | 7.128.716 | 7.554.234 |
| Passiver i alt | | 7.424.571 | 7.753.742 |
| Eventualposter m.v. | 6 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |
| Hovedaktivitet | 8 | | |

Noter til årsrapporten

| | 2012/13 kr. | 2011/12 kr. |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| 1 Personaleomkostninger | 0 | 0 |

Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3 er vederlaget til direktionen udeladt.

2 Finansielle omkostninger

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 124.707 | 115.117 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>110.896</u> | <u>158.943</u> |
| | <u>235.603</u> | <u>274.060</u> |

3 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og bygninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|-------------------------|---|
| Kostpris 1. oktober 2012 | <u>9.401.328</u> | <u>4.386.594</u> |
| Kostpris 30. september 2013 | <u>9.401.328</u> | <u>4.386.594</u> |
| Af- og nedskrivninger 1. oktober 2012 | 2.198.982 | 3.917.756 |
| Årets afskrivninger | <u>246.478</u> | <u>182.235</u> |
| Af- og nedskrivninger 30. september 2013 | <u>2.445.460</u> | <u>4.099.991</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013 | <u>6.955.868</u> | <u>286.603</u> |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 9.500.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

| | Selskabs- kapital | Overført resultat | I alt |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| Egenkapital 1. oktober 2012 | 300.000 | -100.548 | 199.452 |
| Årets resultat | 0 | 96.403 | 96.403 |
| Egenkapital 30. september 2013 | 300.000 | -4.145 | 295.855 |

Selskabskapitalen består af 300 anparter à nominelt kr. 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. oktober 2012 | Gæld 30. september 2013 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.534.199 | 4.019.515 | 332.173 | 2.336.288 |
| Selskabsskat | 131.850 | 140.475 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 300.000 | 300.000 | 0 | 0 |
| | 4.966.049 | 4.459.990 | 332.173 | 2.336.288 |

6 Eventualposter m.v.

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør 0 tkr. pr. 30. september 2013. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Dalina Genetics A/S, Dalina Holding ApS, Gartneriet Nældebakken ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken ApS og Jask Holding ApS.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.020, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2013 udgør t.kr. 6.956.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.500.000 i ovenstående grunde og bygninger til sikkerhed for ethvert engagement med pengeinstitut.

Ovenstående er desuden lagt til sikkerhed for pengeinstituts engagement med Gartneriet Nældebakken ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken ApS og Jask Holding ApS.

8 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af gartneriejendom.