

# Ejendomsselskabet Nældebakken ApS

CVR-nr. 16 99 88 85

## Årsrapport 2011/12

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31/01 2013

---

Leib Falk Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober 2011 - 30. september 2012	9
Balance pr. 30. september 2012	10
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejendomsselskabet Nældebakken ApS  
Grønnegyden 105  
5270 Odense N

CVR-nr.: 16 99 88 85  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 20. regnskabsår  
Hjemsted: Odense

### Direktion

Jan S. Knudsen

### Revision

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

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2011 - 30. september 2012 for Ejendomsselskabet Nældebakken 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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 20. december 2012

### Direktion

---

Jan S. Knudsen

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nældebakken ApS*

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken ApS for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012, 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**

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 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2011 - 30. september 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 20. december 2012

**FER FYNS ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nældebakken ApS for 2011/12 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

I bruttofortjenesten indgår indtægter fra udlejningen samt direkte henførbare omkostninger.

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale, kontoromkostninger, afskrivninger m.v. Afskrivning på goodwill indgår tillige med den andel, der vedrører administrationsaktiviteten.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte 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. Den andel af den resultatførte skat, der knytter sig til årets ekstraordinære resultat henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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:

	Brugstid
Væksthuse	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

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 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld 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 finansiell post.

**Resultatopgørelse 1. oktober 2011 - 30. september 2012**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.264.600</b>	<b>1.264.600</b>
Administrationsomkostninger		<u>-1.796.843</u>	<u>-1.823.850</u>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>-532.243</b>	<b>-559.250</b>
Finansielle indtægter		0	7.761
Finansielle omkostninger	1	<u>-1.404.715</u>	<u>-1.061.123</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.936.958</b>	<b>-1.612.612</b>
Skat af årets resultat		<u>484.420</u>	<u>402.325</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.452.538</u></b>	<b><u>-1.210.287</u></b>
Overført resultat		<u>-1.452.538</u>	<u>-1.210.287</u>
		<b><u>-1.452.538</u></b>	<b><u>-1.210.287</u></b>

**Balance pr. 30. september 2012****Aktiver**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Grunde og bygninger		30.547.768	31.452.802
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.982.690</u>	<u>2.625.339</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>32.530.458</u></b>	<b><u>34.078.141</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>32.530.458</u></b>	<b><u>34.078.141</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>32.530.458</u></b>	<b><u>34.078.141</u></b>

**Balance pr. 30. september 2012****Passiver**

	Note	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>5.107.378</u>	<u>6.559.917</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>2</b>	<b><u>5.307.378</u></b>	<b><u>6.759.917</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.111.000</u>	<u>3.594.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.111.000</u></b>	<b><u>3.594.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.218.526	7.745.805
Kreditinstitutter		5.617.995	6.569.185
Anden gæld		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>3</b>	<b><u>14.036.521</u></b>	<b><u>15.514.990</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	1.420.000	1.355.314
Kreditinstitutter		78.526	229.589
Renteswap		1.700.529	1.615.369
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.818.457	4.950.269
Anden gæld		<u>23.047</u>	<u>23.693</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.075.559</u></b>	<b><u>8.209.234</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>24.112.080</u></b>	<b><u>23.724.224</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>32.530.458</u></b>	<b><u>34.078.141</u></b>
Eventualposter m.v.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Hovedaktivitet	6		

## Noter til årsrapporten

	2011/12 kr.	2010/11 kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	277.479	193.130
Andre finansielle omkostninger	<u>1.127.236</u>	<u>867.993</u>
	<b><u>1.404.715</u></b>	<b><u>1.061.123</u></b>

## 2 Egenkapital

	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2011	200.000	6.559.916	6.759.916
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-1.452.538</u>	<u>-1.452.538</u>
<b>Egenkapital 30. september 2012</b>	<b><u>200.000</u></b>	<b><u>5.107.378</u></b>	<b><u>5.307.378</u></b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:-

20 A-anparter á kr. 1.000	20.000
180 B-anparter á kr. 1.000	<u>180.000</u>
	<b><u>200.000</u></b>

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

## Noter til årsrapporten

### 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2011	Langfristet gæld 30. september 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.151.119	7.688.526	470.000	5.400.000
Kreditinstitutter	7.519.185	6.567.995	950.000	1.750.000
Anden gæld	1.200.000	1.200.000	0	1.200.000
	<b><u>16.870.304</u></b>	<b><u>15.456.521</u></b>	<b><u>1.420.000</u></b>	<b><u>8.350.000</u></b>

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet har ingen kendte eventualforpligtelser

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.689, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2012 udgør t.kr. 30.548.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev samt skadesløsbreve for i alt t.kr. 12.825 i ovenstående grunde og bygninger. Hvoraf alle er deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ovenstående er desuden lagt til sikkerhed for Nordea's engagement med Gartneriet Nældebakken ApS og Jask Holding ApS.

Herudover har selskabet afgivet selvskyldner kaution overfor Nordea for Gartneriet Nældebakken ApS, Jask Holding ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS, Dalina Genetics A/S samt Dalina Holding ApS.

### 6 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af gartneriarealer.