

Ejendomsselskabet Nældebakken ApS

CVR-nr. 16 99 88 85

**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	9
Balance 30. september	10
Noter til årsrapporten	12

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Nældebakken ApS
Grønnegyden 105
5270 Odense N

CVR-nr.: 16 99 88 85
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Regnskabsår: 21. 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 regnskabsåret 1. oktober 2012 - 30. september 2013 for Ejendomsselskabet Nældebakken ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse 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 ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken 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 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 ved salg af handelsvarer og færdigvarer 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.

Af- og nedskrivninger

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

Anvendt regnskabspraksis

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 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 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 gælds metode 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, 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.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	Note	2012/2013 kr.	2011/2012 kr.
Bruttofortjeneste		1.220.183	1.212.040
Personaleomkostninger	1	<u>-196.600</u>	<u>-196.600</u>
Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)		1.023.583	1.015.440
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.497.355</u>	<u>-1.547.683</u>
Resultat før finansielle poster		-473.772	-532.243
Finansielle indtægter		445.255	0
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.268.553</u>	<u>-1.404.715</u>
Resultat før skat		-1.297.070	-1.936.958
Skat af årets resultat		<u>294.131</u>	<u>484.420</u>
Årets resultat		<u>-1.002.939</u>	<u>-1.452.538</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-1.002.939</u>	<u>-1.452.538</u>
		<u>-1.002.939</u>	<u>-1.452.538</u>

Balance 30. september

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		29.664.493	30.547.768
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>1.368.610</u>	<u>1.982.690</u>
Materielle anlægsaktiver	3	<u>31.033.103</u>	<u>32.530.458</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>31.033.103</u>	<u>32.530.458</u>
Aktiver i alt		<u>31.033.103</u>	<u>32.530.458</u>

Balance 30. september

	Note	2013 kr.	2012 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>4.104.440</u>	<u>5.107.378</u>
Egenkapital	4	<u>4.304.440</u>	<u>5.307.378</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.828.475</u>	<u>3.111.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.828.475</u>	<u>3.111.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		6.692.865	7.688.526
Andre kreditinstitutter		4.655.092	6.567.995
Anden gæld		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
Langfristede gældsforpligtelser	5	<u>12.547.957</u>	<u>15.456.521</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	1.450.000	0
Kreditinstitutter		215.257	78.526
Renteswap		1.255.274	1.700.529
Leverandører af varer og tjenesteydelser		35.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		8.371.249	6.818.457
Anden gæld		<u>25.451</u>	<u>23.047</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>11.352.231</u>	<u>8.655.559</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.900.188</u>	<u>24.112.080</u>
Passiver i alt		<u>31.033.103</u>	<u>32.530.458</u>
Eventualposter m.v.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Hovedaktivitet	8		

Noter til årsrapporten

	2012/2013	2011/2012
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Andre personaleomkostninger	196.600	196.600
	<u>196.600</u>	<u>196.600</u>
2 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	296.528	277.479
Andre finansielle omkostninger	966.133	1.108.526
Kursreguleringer omkostninger	5.892	18.710
	<u>1.268.553</u>	<u>1.404.715</u>
3 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2012	41.350.530	8.588.216
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	0	0
Kostpris 30. september 2013	<u>41.350.530</u>	<u>8.588.216</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2012	10.802.762	6.605.526
Årets afskrivninger	883.275	614.080
Af- og nedskrivninger 30. september 2013	<u>11.686.037</u>	<u>7.219.606</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2013	<u>29.664.493</u>	<u>1.368.610</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 18.500.000.

Noter til årsrapporten

4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2012	200.000	5.107.379	5.307.379
Årets resultat	0	-1.002.939	-1.002.939
Egenkapital 30. september 2013	200.000	4.104.440	4.304.440

Selskabskapitalen specificerer sig således:

20 A-anparter á kr. 1.000	20.000
180 B-anparter á kr. 1.000	180.000
	200.000

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	7.688.526	7.192.865	500.000	4.680.000
Andre kreditinstitutter	6.567.995	5.605.092	950.000	850.000
Anden gæld	1.200.000	1.200.000	0	0
	15.456.521	13.997.957	1.450.000	5.530.000

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.

Noter til årsrapporten

6 Eventualposter m.v. (Fortsat)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor pengeinstitut for Gartneriet Nældebakken ApS, JASK Holding ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS, Dalina Genetics A/S samt Dalina Holding ApS.

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.193, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2013 udgør t.kr. 29.664.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 12.825 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 12.825 til sikkerhed for bankgæld.

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

8 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af gartneriarealer.