

# Ejendomsselskabet Nældebakken ApS

CVR-nr. 16 99 88 85

## Årsrapport 2013/14

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 06/03 2015

---

Dorte Bolving Pedersen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	10
Balance 30. september	11
Noter til årsrapporten	13

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Nældebakken ApS  
Grønnegyden 105  
5270 Odense N

CVR-nr.: 16 99 88 85  
Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september  
Regnskabsår: 22. regnskabsår  
Hjemsted: Odense

**Direktion**

Jan Skjold Knudsen

**Revisor**

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 2013 - 30. september 2014 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 2. marts 2015

### Direktion

Jan Skjold Knudsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Nældebakken ApS*

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken ApS for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 - 30. september 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 5. marts 2015

**FER FYNs ERHVERVSREVISION**  
STATSAUTORISEREDE REVISORER

Leib Falk Hansen  
Statsautoriseret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Nældebakken ApS for 2013/14 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.

### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter tillige forsknings- og udviklingsomkostninger, der ikke opfylder kriterierne for aktivering.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder administrationsvederlag.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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 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.

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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

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	5 år

## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.600 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### 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 22,0%.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneop-tagelse 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.

### Periodeafgrænsningsposter (forudbetalte indtægter)

Periodeafgrænsningsposter, opført som forpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### **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, dog jf. afsnittet "afledte finansielle instrumenter".

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indregnes under andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdien i resultatopgørelsen.

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

	Note	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.233.539</b>	<b>1.220.183</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-320.400</u>	<u>-196.600</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>913.139</b>	<b>1.023.583</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-1.499.070</u>	<u>-1.497.355</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-585.931</b>	<b>-473.772</b>
Finansielle indtægter		391.219	445.255
Finansielle omkostninger	2	<u>-1.272.298</u>	<u>-1.268.553</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.467.010</b>	<b>-1.297.070</b>
Skat af årets resultat		<u>688.953</u>	<u>294.131</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-778.057</u></b>	<b><u>-1.002.939</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-778.057</u>	<u>-1.002.939</u>
		<b><u>-778.057</u></b>	<b><u>-1.002.939</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		28.779.544	29.664.492
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>754.488</u>	<u>1.368.610</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b><u>29.534.032</u></b>	<b><u>31.033.102</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>29.534.032</u></b>	<b><u>31.033.102</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>135</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>135</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>29.534.167</u></b>	<b><u>31.033.102</u></b>

**Balance 30. september**

	Note	2014 kr.	2013 kr.
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		<u>3.326.384</u>	<u>4.104.440</u>
<b>Egenkapital</b>	4	<b><u>3.526.384</u></b>	<b><u>4.304.440</u></b>
Hensættelse til udskudt skat	5	<u>2.139.522</u>	<u>2.828.475</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>2.139.522</u></b>	<b><u>2.828.475</u></b>
Banker		5.609.450	5.605.092
Gæld til realkreditinstitutter		6.172.576	5.742.865
Deposita		<u>1.200.000</u>	<u>1.200.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>12.982.026</u></b>	<b><u>12.547.957</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	510.000	1.450.000
Banker		0	215.257
Renteswap		864.055	1.255.274
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	35.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.458.107	8.371.249
Anden gæld		4.256	25.450
Periodeafgrænsningsposter		<u>29.817</u>	<u>0</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>10.886.235</u></b>	<b><u>11.352.230</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.868.261</u></b>	<b><u>23.900.187</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>29.534.167</u></b>	<b><u>31.033.102</u></b>
Eventualposter m.v.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Hovedaktivitet	9		

## Noter til årsrapporten

	2013/14 kr.	2012/13 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	320.400	196.600
	<u>320.400</u>	<u>196.600</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	360.433	296.528
Andre finansielle omkostninger	903.104	966.133
Kursreguleringer omkostninger	8.761	5.892
	<u>1.272.298</u>	<u>1.268.553</u>
<b>3 Materielle anlægsaktiver</b>		
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. oktober 2013	<u>41.350.529</u>	<u>8.588.216</u>
Kostpris 30. september 2014	<u>41.350.529</u>	<u>8.588.216</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2013	11.686.037	7.219.606
Årets afskrivninger	<u>884.948</u>	<u>614.122</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2014	<u>12.570.985</u>	<u>7.833.728</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2014</b>	<u><b>28.779.544</b></u>	<u><b>754.488</b></u>

## Noter til årsrapporten

### 4 Egenkapital

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2013	200.000	4.104.441	4.304.441
Årets resultat	0	-778.057	-778.057
<b>Egenkapital 30. september 2014</b>	<b>200.000</b>	<b>3.326.384</b>	<b>3.526.384</b>

Selskabskapitalen specificerer sig således:

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

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

### 5 Hensættelse til udskudt skat

	2014 kr.	2013 kr.
Materielle anlægsaktiver	2.644.212	3.408.410
Skattemæssigt underskud	504.690	-579.935
	<b>2.139.522</b>	<b>2.828.475</b>
		Forventes realiseret i indkomst- året 2016 og senere
	I alt	Forventes realiseret i indkomst- året 2015
Midlertidige forskelle i alt	9.725.100	0
Skatteprocent	23,5%	22,0%
Beregnet udskudt skat i alt	2.139.522	0

## Noter til årsrapporten

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2013	Gæld 30. september 2014	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Banker	5.605.092	5.609.450	0	5.609.450
Gæld til realkreditinstitutter	7.192.865	6.682.576	510.000	4.290.763
Deposita	1.200.000	1.200.000	0	0
	<b>13.997.957</b>	<b>13.492.026</b>	<b>510.000</b>	<b>9.900.213</b>

### 7 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 33 tkr. pr. 30. september 2014. 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 pengeinstitut for Gartneriet Nældebakken ApS, JASK Holding ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS, Dalina Genetics A/S samt Dalina holding ApS.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 6.683, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2014 udgør t.kr. 28.780.

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.

### 9 Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af gartneriarealer.