

Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS

Grønnegyden 105
5270 Odense N

CVR-nr. 26758181

Årsrapport

1. oktober 2015 - 30. september 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling

den 6 / 1 / 2017



Flemming Holst Østergaard Pedersen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. oktober 2015 - 30. september 2016

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 6. januar 2017

Direktion



Niels Michael Høj
Søndergaard



Jan Skjold Knudsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne af Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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 på grundlag af vores 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 selskabets 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 selskabets 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. oktober 2015 - 30. september 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf usikkerheder og forventninger fremgår. Det er ledelsens vurdering, at de iværksatte tiltag vil sikre selskabets fortsatte drift, hvorfor årsregnskabet i overensstemmelse hermed er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift.

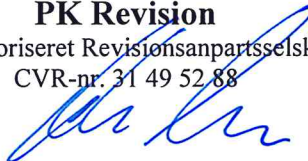
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Odense, den 6. januar 2017

PK Revision

Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 31 49 52 88



Martin Godskesen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS Grønnegyden 105 5270 Odense N
	CVR-nr.: 26 75 81 81 Hjemsted: Odense Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september Regnskabsår: 14. regnskabsår
Direktion	Niels Michael Høj Søndergaard Jan Skjold Knudsen
Revisor	PK Revision Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Rugårdsvej 46C 5000 Odense C Telefon 65 48 73 00 CVR-nr. 31 49 52 88
	Statsautoriseret revisor: Martin Godskesen
Formål	Selskabet formål er at erhverve og udleje fast ejendom, gartneridrift, finansiering, handel og fabrikation.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af gartneriejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets har afgivet selvskyldnerkaution over for koncernselskaber jf. note 1. Selskabets fortsatte drift er afhængig af at disse kautioner ikke udløses.

Selskabet og koncernforbundne søsterselskaber har et bevilget kredittilsagn svarende til godkendt budget for 2016/2017.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsregnskabet for Ejendomsselskabet Nældebakken II ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

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

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt 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 ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser 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 danske koncernforbundne virksomheder.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	20-40 år	0-100 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-8 år	0 %

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes til dagsværdi. Kostprisen er anvendt som målegrundlag.

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

Anvendt regnskabspraksis

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	2015/16	2014/15
Bruttofortjeneste	655.491	664.068
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-284.820	-358.327
Driftsresultat - EBIT	370.671	305.741
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-76.357	-98.632
Andre finansielle omkostninger	-122.708	-89.274
Resultat før skat	171.606	117.835
Skat af årets resultat	-106.970	-333.618
Årets resultat	64.636	-215.783
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	64.636	-215.783
	64.636	-215.783

Balance 30. september

	2016	2015
Grunde og bygninger	6.225.857	6.469.181
Produktionsanlæg og maskiner	14.151	55.649
Materielle anlægsaktiver	6.240.008	6.524.830
Andre værdipapirer og kapitalandele	24.100	24.100
Finansielle anlægsaktiver	24.100	24.100
ANLÆGSAKTIVER	6.264.108	6.548.930
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	36.892	0
Tilgodehavender	36.892	0
Likvide beholdninger	13.161	2.074
OMSÆTNINGSAKTIVER	50.053	2.074
AKTIVER	6.314.161	6.551.004

Balance 30. september

		2016	2015
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført resultat		25.180	-39.455
EGENKAPITAL	3	325.180	260.545
Prioritetsgæld		2.609.100	2.972.784
Kreditinstitutter		1.900.000	0
Deposita		300.000	300.000
Selskabsskat		106.970	111.813
Langfristede gældsforpligtelser	4	4.916.070	3.384.597
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser		360.000	350.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		6.475	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		538.768	2.496.937
Selskabsskat		111.813	0
Anden gæld		55.855	58.925
Kortfristede gældsforpligtelser		1.072.911	2.905.862
GÆLDSFORPLIGTELSE		5.988.981	6.290.459
PASSIVER		6.314.161	6.551.004
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

2015/16

2014/15

1 Usikkerhed om fortsat drift

Ledelsen har udarbejdet budget for det kommende år, indeholdende kapitalindsud og omstrukturering i koncernen.

Budgettet udviser et positivt resultat samt positive pengestrømme.

Selskabet og koncernforbundne søsterselskaber har et bevilget kreditilsagn svarende til godkendt budget for 2016/2017.

Det er ledelsens opfattelse, at realiseringen af det opstillede budget indeholdende positive pengestrømme, udviser den fornødne likviditet til sikring af den forventede drift og aktiviteter i 2016/2017 er realistisk.

Selskabets ledelse er opmærksom på, at der er usikkerhed forbundet med realiseringen af de opstillede forventninger, herunder den fortsatte usikkerhed i den økonomiske udvikling generelt. De opstillede forventninger er dog ledelsens bedste vurdering af den forventede udvikling.

2 Selskabets hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter består af udlejning af gartneriejendom.

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	300.000	0	300.000
Overført resultat	-39.456	64.636	25.180
	<u>260.544</u>	<u>64.636</u>	<u>325.180</u>

Kapitalen på kr. 300.000 er fordelt på 300 ejerandele af kr. 1.000.

Kapitalen har været uændret i de seneste 5 år.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.322.784	2.969.100	360.000	1.800.000
Kreditinstitutter	0	1.900.000	0	0
Deposita	300.000	300.000	0	300.000
Selskabsskat	111.813	106.970	0	0
	3.734.597	5.276.070	360.000	2.100.000

5 Eventualposter mv.

Eventualaktiv

Selskabet har et ikke indregnet skatteaktiv på t.kr. 363 i udskudt skat.

Eventualforpligtelser

Selskabet har i tilfælde af Gartneriet Nældebakken ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken ApS, Dalina Genestics ApS og D716 ApS's ' eventuelle betalingsstandsning, konkurs eller anden urådighed over sin formue afgivet tilbagetrædelseserklæring til fordel for Gartneriet Nældebakken ApS' andre kreditorer samt garanteret, at tilgodehavendet ikke på noget tidspunkt bringes under et beløb svarende til en eventuel negativ egenkapital i Gartneriet Nældebakken ApS. Gartneriet Nældebakken har en negativ egenkapital på balancedagen

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution overfor Gartneriet Nældebakken ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken ApS, Dalina Genestics ApS og Dalina G+Gpl A/S og D716 ApS's engagement med pengeinstitut.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med indkomståret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Administrationselskabet er D716 ApS.

Noter

2016

2015

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har givet pant i grunde og bygninger til sikkerhed for realkreditgæld. Det samlede pant udgør t. eur. 856, og den regnskabsmæssige værdi af de pantsatte aktiver udgør pr. 30. september 2016 t.kr. 6.226.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.400, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt øvrige materielle anlægsaktiver. Heraf er ejerpantebreve på i alt t.kr. 5.400 deponeret til sikkerhed for bankgæld.

Ovenstående er desuden lagt til sikkerhed for pengeinstituttets engagement med Gartneriet Nældebakken ApS, Ejendomsselskabet Nældebakken ApS og Dalina Genetics ApS.