

# Nålebjerg Familie-Holding ApS


Vestergade 110, 6051 Almind

CVR-nr. 31 36 33 30

## Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. juni 2018

Dirigent:

  
.....  
Jørgen Schmidt Jessen





## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Nålebjerg Familie-Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 15. juni 2018  
Direktion:

  
Inger Øster Jessen

  
Jørgen Schmidt Jessen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Nålebjerg Familie-Holding ApS

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nålebjerg Familie-Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 2 i regnskabet, hvor det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende værdien af selskabets ejendomme.

Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

### 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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- ▶ Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- ▶ Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Kolding, den 15. juni 2018  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen  
statsaut. revisor  
MNE-nr.: mne16652



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Nålebjerg Familie-Holding ApS
Adresse, postnr., by	Vestergade 110, 6051 Almind
CVR-nr.	31 36 33 30
Stiftet	3. april 2008
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Inger Øster Jessen Jørgen Schmidt Jessen
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Kolding Åpark 1, 3. sal, 6000 Kolding

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er konsulentvirksomhed og udlejning af fast beboelsesejendomme.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på skønsmæssig vurdering af diskonteringsrenten, som er baseret på individuelle vurderinger på grund af ejendomstype og lejere. Dagsværdierne er beregnet ud fra en diskonteringsrente på ca. 5 %.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsrenten og måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er væsentligt påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling. Diskonteringsrenterne er baseret på, at investeringerne fastholdes over en årrække.

Ændringer i diskonteringsrenten i forhold til de anvendte diskonteringsrenter påvirker årsrapporten således:

t.kr.	Værdien af investeringsejendomme	Egenkapital
Diskonteringsrente + 0,5 %	-589	-589
Diskonteringsrente - 0,5 %	740	555

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et underskud på 522 t.kr. Årets resultat i 2017 er kraftigt påvirket af tab ved salg af investeringsejendomme på 297 t.kr. samt negativ dagsværdiregulering på investeringsejendomme på 200 t.kr. Årets resultat anses efter omstændighederne for værende tilfredsstillende.

Selskabet har i året solgt tre ejendomme og forventes i de kommende år at sælge flere ejendomme.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

### Forventet udvikling

Der forventes for 2018 et positivt resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2017	2016
	Bruttofortjeneste	237.925	589.470
3	Personaleomkostninger	0	0
	<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>237.925</b>	<b>589.470</b>
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-496.537	-1.181.000
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-258.612</b>	<b>-591.530</b>
	Finansielle omkostninger	-252.615	-275.363
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-511.227</b>	<b>-866.893</b>
4	Skat af årets resultat	-10.291	12.484
	<b>Årets resultat</b>	<b>-521.518</b>	<b>-854.409</b>
	 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	-521.518	-854.409
		<b>-521.518</b>	<b>-854.409</b>





## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>AKTIVER</b>		
	<b>Anlægsaktiver</b>		
5	<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
	Investeringsejendomme	5.744.640	9.884.640
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
		<u>5.744.640</u>	<u>9.884.640</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>5.744.640</u>	<u>9.884.640</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	<b>Tilgodehavender</b>		
	Udsudte skatteaktiver	10.428	20.719
	Tilgodehavende selskabsskat	7.000	0
	Andre tilgodehavender	6.000	0
		<u>23.428</u>	<u>20.719</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>23.428</u>	<u>20.719</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>5.768.068</u>	<u>9.905.359</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2017	2016
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	685.165	1.206.683
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>935.165</u>	<u>1.456.683</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	3.283.000	5.766.371
	Gæld til banker	548.866	1.491.894
	Anden gæld	86.500	129.700
		<u>3.918.366</u>	<u>7.387.965</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
6	<b>Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til banker	200.000	251.220
	Skyldig selskabsskat	231.825	164.077
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	65.467
	Anden gæld	431.732	516.947
	Periodeafgrænsningsposter	35.980	48.400
		15.000	14.600
		<u>914.537</u>	<u>1.060.711</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.832.903</u>	<u>8.448.676</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>5.768.068</u>	<u>9.905.359</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Usikkerhed om indregning og måling
- 7 Sikkerhedsstillelser
- 8 Nærtstående parter



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	250.000	1.206.683	1.456.683
Overført via resultatdisponering	0	-521.518	-521.518
Egenkapital 31. december 2017	250.000	685.165	935.165

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nålebjerg Familie-Holding ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

I nettoomsætningen indregnes konsulentonorar samt huslejeindtægter. Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, når indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

#### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til udleje, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer etc.

#### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

#### Skat

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Balancen

###### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende værdiansættes investeringsejendomme til dagsværdier, som opgøres under hensyntagen til forventede afkastkrav for denne type ejendomme i området. Nettolejeindtægten på de udlejede ejendomme er indgået i vurderingen ved opgørelsen af markedsværdien. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som en særskilt post.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

###### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

###### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 2 Usikkerhed om indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi er baseret på skønsmæssig vurdering af diskonteringsrenten, som er baseret på individuelle vurderinger på grund af ejendomsstypen og lejere. Dagsværdierne er beregnet ud fra diskonteringsrente på ca. 5 %.

Der er usikkerhed ved fastsættelse af diskonteringsrenten og måling af ejendommens værdi, da ejendomsmarkedet fortsat er væsentligt påvirket af den samfundsøkonomiske udvikling. Diskonteringsrenterne er baseret på, at investeringerne fastholdes over en årrække.

Ændringer i diskonteringsrenten i forhold til de anvendte diskonteringsrenter påvirker årsrapporten således:

t.kr.	Værdien af investeringsejendomme	Egenkapital
Diskonteringsrente + 0,5 %	-589	-589
Diskonteringsrente - 0,5 %	740	555

#### 3 Personaleomkostninger

Der har udover direktionen ikke været ansatte i regnskabsåret. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

kr.	2017	2016
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	69.190
Årets regulering af udskudt skat	10.291	-81.674
	<u>10.291</u>	<u>-12.484</u>

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2017	11.065.640	33.054	11.098.694
Afgang i årets løb	-4.410.584	0	-4.410.584
Kostpris 31. december 2017	<u>6.655.056</u>	<u>33.054</u>	<u>6.688.110</u>
Opskrivninger 1. januar 2017	-1.181.000	0	-1.181.000
Årets værdiregulering	-200.000	0	-200.000
Tilbageførsel af værdireguleringer på afhændede aktiver	470.584	0	470.584
Opskrivninger 31. december 2017	<u>-910.416</u>	<u>0</u>	<u>-910.416</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017	0	33.054	33.054
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	0	33.054	33.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>5.744.640</u>	<u>0</u>	<u>5.744.640</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 3.483 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

#### 7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån mv. til kreditinstitutter på 3.483 t.kr. er stillet tinglyst pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 5.745 t.kr.

#### 8 Nærtstående parter

##### Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i virksomhedens ejerbog som ejende minimum 5 % af anpartskapitalen:

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Susanne Schmidt Jessen	Egevej 2, 6051 Almind
Marianne Schmidt Holm Jessen	Ydertoften 28, 7400 Herning
Henrik Schmidt Jessen	Vestergade 112, 6051 Almind
Inger Øster Jessen	Vestergade 110, 6051 Almind
Jørgen Jessen	Vestergade 110, 6051 Almind