

Nålebjerg Familie-Holding ApS

Vestergade 110, 6051 Almind

CVR-nr. 31 36 33 30



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 23. maj 2016

Som dirigent:


.....
Jørgen Schmidt Jessen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Oplysninger om selskabet	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Nålebjerg Familie-Holding 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 23. maj 2016
Direktion:


Inger Øster Jessen


Jørgen Schmidt Jessen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Nålebjerg Familie-Holding ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Nålebjerg Familie-Holding ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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

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 vurderingen 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 vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, henviser vi til årsrapportens note 2, hvori ledelsen redegør for usikkerheden ved værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme.

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.

Kolding, den 23. maj 2016

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Claus E. Andreasen
statsaut. revisor



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

Beretning

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. 4,5 %.

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 %	-1.115	-1.115
Diskonteringsrente - 0,5 %	1.396	1.047

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året realiseret et overskud på 161 t.kr.

Året 2015 blev i visse dele af landet, som vi tilhører, ikke året hvor såvel det private som det almenyttige boligbyggeri kunne afspejle en mærkbar positiv udvikling. Årets resultat anses efter omstændighederne for værende tilfredsstillende.

Der er i selskabet, indenfor ejendomsbranchen over de seneste år projektudviklet flere gode realiserbare projekter, der grundet den konstaterede samfundskrise, først nu igen synes at have investorernes interesse. Derfor forventes det i 2016, at flere projekter med kontraktlige aftaler vil kunne afsluttes og dermed forøge selskabets honorarindtægter og dermed nettoindtjening.

Der er i 2013 påbegyndt et forsøg på salg af enkelte af selskabets boliger, der er endnu ingen solgt.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Forventet udvikling

Der forventes for 2016 et positivt resultat på niveau med 2015.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Bruttofortjeneste	525.747	550.314
3	Personaleomkostninger	0	0
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	0	-2.753
	Resultat af primær drift	525.747	547.561
	Finansielle indtægter	0	9.436
	Finansielle omkostninger	-316.432	-376.931
	Resultat før skat	209.315	180.066
4	Skat af årets resultat	-48.089	-45.434
	Årets resultat	161.226	134.632
	 Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	161.226	134.632
		161.226	134.632



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Investeringsejendomme	11.065.640	11.065.640
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>0</u>	<u>0</u>
		<u>11.065.640</u>	<u>11.065.640</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>11.065.640</u>	<u>11.065.640</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	<u>59.920</u>	<u>0</u>
		<u>59.920</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>59.920</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u>11.125.560</u>	<u>11.065.640</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	250.000	250.000
	Overført resultat	2.061.092	1.899.866
	Egenkapital i alt	2.311.092	2.149.866
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	60.955	40.831
	Hensatte forpligtelser i alt	60.955	40.831
	Gældsforpligtelser		
6	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.817.784	5.643.703
	Gæld til banker	1.696.306	2.004.258
	Anden gæld	198.800	198.800
		7.712.890	7.846.761
	Kortfristede gældsforpligtelser		
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	251.220	251.221
	Gæld til banker	161.999	131.545
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	19.995
	Skyldig selskabsskat	27.020	46.436
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	505.332	497.523
	Anden gæld	52.852	67.262
	Periodeafgrænsningsposter	42.200	14.200
		1.040.623	1.028.182
	Gældsforpligtelser i alt	8.753.513	8.874.943
	PASSIVER I ALT	11.125.560	11.065.640

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	250.000	1.899.866	2.149.866
Årets resultat	0	161.226	161.226
Egenkapital 31. december 2015	<u>250.000</u>	<u>2.061.092</u>	<u>2.311.092</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Nålebjerg Familie-Holding ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste eller tab ved salg af anlægsaktiver.

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.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Finansielle indtægter og 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 anlægsaktiver 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 selskabets risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

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 gældsmetode 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 nettorealisationsevnen.

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 ejendomstype og lejere. Dagsværdierne er beregnet ud fra diskonteringsrente på ca. 4,5 %.

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 %	-1.115	-1.115
Diskonteringsrente - 0,5 %	1.396	1.047

3 Personaleomkostninger

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

kr.	2015	2014
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	27.965	44.394
Årets regulering af udskudt skat	20.124	468
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	572
	<u>48.089</u>	<u>45.434</u>

5 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
Kostpris 1. januar 2015	11.065.640	33.054	11.098.694
Kostpris 31. december 2015	11.065.640	33.054	11.098.694
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	33.054	33.054
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	0	33.054	33.054
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>11.065.640</u>	<u>0</u>	<u>11.065.640</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

6 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 2.054 t.kr. senere end 5 år fra balancedagen.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for lån mv. til kreditinstitutter på 5.869 t.kr. er stillet tinglyst pant i investeringsejendomme med en bogført værdi på 11.065 tkr.

8 Nærtstående parter

Nålebjerg Familie-Holding ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets 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	Ydertofte 28, 7400 Herning
Henrik Schmidt Jessen	Vestergade 112, 6051 Almind
Inger Øster Jessen	Vestergade 110, 6051 Almind
Jørgen Jessen	Vestergade 110, 6051 Almind