



Tlf.: 76 35 56 00
kolding@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Birkemose Allé 39
DK-6000 Kolding
CVR-nr. 20 22 26 70

NEBELGAARD APS
LODDET 37, 7000 FREDERICIA
ÅRSRAPPORT
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 19. juni 2017

Birgit Andersen

CVR-NR. 30 55 47 60

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Nebelgaard ApS Loddet 37 7000 Fredericia
	CVR-nr.: 30 55 47 60 Stiftet: 29. juni 2007 Hjemsted: Fredericia Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Birgit Andersen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birkemose Allé 39 6000 Kolding
Pengeinstitut	Danske Bank Algade 35 5500 Middelfart
Advokat	Ole Olsen Niels Bohrs Vej 2 6000 Kolding

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Nebelgaard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 19. juni 2017

Direktion:

Birgit Andersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejeren i Nebelgaard ApS

REVISIONSPÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Nebelgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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". 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. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

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:

- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 konklusioner 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 ledelsen om blandt andet 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om udlån til kapitalejeren

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på, at selskabet i strid med selskabsloven i årets løb har ydet lån til et ledelsesmedlem, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Kolding, den 19. juni 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Steensbjerre
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktiviteter er bolig- og erhvervsudlejning samt handel med fast ejendom og dermed beslægtede formål.

Usædvanlige forhold

Selskabet har afgivet pant i solgte ejendomme overfor finansielle kreditorer i søsterselskabet, Chr. Andersen af 01.12.2004 ApS, som er under konkursbehandling. Kravet er opgjort til 1.836 tkr., beløbet er i 2017 sat ind på en særskilt sikringskonto.

Selskabet har bestridt kravet. Forhandlinger og eller retssag omkring endelig afklaring heraf forventes indledt i 2017. Det er ledelsens forventning, at kravet vil helt eller delvist bortfalde.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der er usikkerhed ved indregning og måling af fordring hos ledelse og ejere på 633 tkr. Der pågår undersøgelser om hvorvidt, at fordringen er opstået som en del af en regnskabsteknisk fejlkonvertering ifm. virksomhedsomdannelsen i 2007. Undersøgelserne forventes tilendebragt efter regnskabsafslutningen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -2.932 tkr. er utilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af tab på salg af ejendommen på 1.439 tkr. samt hensættelse til tab på finansielle aktiv 1.836 tkr.

Driften af udlejningsejendommen indtil salg pr. 1. december 2016 har i sig selv genereret overskud.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		379.728	538
Af- og nedskrivninger.....		-97.228	-83
Andre driftsomkostninger.....		-1.438.602	0
DRIFTSRESULTAT		-1.156.102	455
Andre finansielle indtægter.....		57.797	53
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.836.060	-1.486
Andre finansielle omkostninger.....		-335.480	-375
RESULTAT FØR SKAT		-3.269.845	-1.353
Skat af årets resultat.....	1	337.362	24
ÅRETS RESULTAT		-2.932.483	-1.329
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-2.932.483	-1.329
I ALT		-2.932.483	-1.329

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Grunde og bygninger.....		0	10.017
Materielle anlægsaktiver.....	2	0	10.017
ANLÆGSAKTIVER.....		0	10.017
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	632.892	575
Andre tilgodehavender.....		0	12
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	28
Tilgodehavender.....		632.892	615
Likvide beholdninger.....		2.861.854	0
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		3.494.746	615
AKTIVER.....		3.494.746	10.632

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overført overskud.....		608.137	3.370
EGENKAPITAL.....	4	733.137	3.495
Hensættelse til udskudt skat.....		0	798
Andre hensatte forpligtelser.....		1.836.060	0
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		1.836.060	798
Gæld til realkreditinstitutter.....		0	4.963
Anden gæld.....		0	180
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	0	5.143
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	0	265
Gæld til pengeinstitutter.....		4.389	152
Selskabsskat.....		440.174	0
Anden gæld.....		480.986	779
Kortfristede gældsforpligtelser.....		925.549	1.196
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		925.549	6.339
PASSIVER.....		3.494.746	10.632
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	6		
Medarbejderforhold	7		

NOTER

	2016 kr.	2015 tkr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	460.174	0	
Regulering af udskudt skat.....	-797.536	-24	
	-337.362	-24	
 Materielle anlægsaktiver			 2
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2016.....		13.100.000	
Afgang.....		-13.100.000	
Kostpris 31. december 2016.....		0	
 Af- og nedskrivninger 1. januar 2016.....		3.083.274	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....		-3.166.548	
Årets afskrivninger		83.274	
Af- og nedskrivninger 31. december 2016.....		0	
 Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse			 3
<p>Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse med i alt 632.892 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, p.t. svarende til 10,05%. Der er for indeværende regnskabsår afdraget 0 kr. på lånet. Lånet er opstået ifm. virksomhedsomdannelsen og er opstået før nye regler omkring ulovlige lån er trådt i kraft. Der er ikke stillet særskilt sikkerhed for lånet.</p>			
 Egenkapital			 4
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2016.....	125.000	3.370.338	3.495.338
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....		170.282	170.282
Forslag til årets resultatdisponering.....		-2.932.483	-2.932.483
Egenkapital 31. december 2016.....	125.000	608.137	733.137

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/1 2016	31/12 2016	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.227.726	0	0	0	
Anden gæld.....	180.000	0	0	0	
	5.407.726	0	0	0	
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					6
Der er usikkerhed ved indregning og måling af fordring hos ledelse og ejere på 575 tkr. Der pågår undersøgelser om hvorvidt, at fordringen er opstået som en del af en regnskabsteknisk fejlkonvertering ifm. virksomhedsomdanning i 2007. Undersøgelserne forventes tilendebragt efter regnskabsafslutningen.					
 Medarbejderforhold					7
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2015: 1)					
 Særlige poster					8
Selskabet har afgivet pant i solgte ejendomme overfor finansielle kreditorer i søsterselskabet, Chr. Andersen af 01.12.2004 ApS, som er under konkursbehandling. Kravet er opgjort til 1.836 tkr., beløbet er i 2017 sat ind på en særskilt sikringskonto.					
Selskabet har bestridt kravet. Forhandlinger og eller retssag omkring endelig afklaring heraf forventes indledt i 2017. Det er ledelsens forventning, at kravet vil helt eller delvist bortfalde.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Nebelgaard ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgående kontrakter.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede 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.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	100 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg 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 eller andre driftsomkostninger.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. samt udskudt skat.

Garantiforpligtelser omfatter forpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperioden på 1-5 år. De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Når det er sandsynligt, at de totale omkostninger vil overstige de totale indtægter på et igangværende arbejde for fremmed regning, hensættes det samlede tab, der må påregnes på entreprisen. Hensættelsen indregnes som omkostning under produktionsomkostninger.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. 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.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.