



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**  
**2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2016

---

**Birgit Andersen**

**CVR-NR. 30 55 47 60**

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

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

**SELSKABSOPLYSNINGER**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 31. maj 2016

Direktion:

---

Birgit Andersen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

*Til kapitalejeren i Nebelgaard ApS*

### PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Nebelgaard ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 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 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 oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henlede opmærksomheden på årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold", hvor ledelsen redegør for forudsætningerne for selskabets fremtidige drift og de usikkerheder der er forbundet hermed, da det endnu er usikkert om der opnås tilsagn omkring om udvidelse af de eksisterende kreditfaciliteter. Ledelsen vurderer, at finansieringen vil blive imødekommet, og aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om fortsatte drift.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### ERKLÆRINGER I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

#### **Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold**

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.

#### **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 31. maj 2016

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.

### Usikkerhed ved indregning og måling

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. virksomhedsomdannelse i 2007. Undersøgelserne forventes tilendebragt efter regnskabsafslutningen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat på -1.329 tkr. er utilfredsstillende. Resultatet er negativt påvirket af nedskrivning på finansielle aktiver med 1.486 tkr. Driften af udlejningsejendommen i sig selv genererer overskud.

Selskabet har påtaget sig forpligtelser til betaling af renteswap og afvikling af prioritetslån, der medfører et behov for udvidelse af de eksisterende kreditfaciliteter.

Selskabet har endvidere afgivet pant i selskabets ejendomme overfor finansielle kreditorer i søsterselskabet, Chr. Andersen af 01.12.2004 ApS, er der under konkursbehandling.

Ovenstående forhold medfører usikkerhed omkring selskabets fortsatte driftsaktiviteter.

Der er iværksat handlingsplaner, der indbefatter undersøgelser af mulighederne for udvidelse af selskabets eksisterende kreditfaciliteter, samt afhændelse af selskabets ejendomsportefølje.

Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke fundet en endelig løsning på selskabets likviditetsudfordringer, men der er opnået positive tilkendegivelser, der medfører at selskabets årsrapport aflægges under forudsætning omkring fortsat drift.

### 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	2015 kr.	2014 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>538.921</b>	<b>532</b>
Af- og nedskrivninger.....		-83.274	-2.888
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>455.647</b>	<b>-2.356</b>
Andre finansielle indtægter.....		53.054	126
Nedskrivning af finansielle aktiver.....		-1.486.280	0
Andre finansielle omkostninger.....		-374.960	-366
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.352.539</b>	<b>-2.596</b>
Skat af årets resultat.....	1	23.504	-73
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.329.035</b>	<b>-2.669</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-1.329.035	-2.669
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.329.035</b>	<b>-2.669</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Grunde og bygninger.....		10.016.726	10.100
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>2</b>	<b>10.016.726</b>	<b>10.100</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>10.016.726</b>	<b>10.100</b>
Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse.....	3	575.095	534
Andre tilgodehavender.....		12.432	1.558
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.000	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>615.527</b>	<b>2.092</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>615.527</b>	<b>2.092</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>10.632.253</b>	<b>12.192</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2015 kr.	2014 tkr.
Anpartskapital.....		125.000	125
Overkurs ved emission.....		0	7.316
Overført overskud.....		3.370.338	-2.815
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>3.495.338</b>	<b>4.626</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		797.536	821
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>797.536</b>	<b>821</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.962.726	5.228
Anden gæld.....		180.000	180
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>5.142.726</b>	<b>5.408</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	265.000	261
Gæld til pengeinstitutter.....		152.126	85
Selskabsskat.....		0	65
Anden gæld.....		779.527	926
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.196.653</b>	<b>1.337</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.339.379</b>	<b>6.745</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>10.632.253</b>	<b>12.192</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>		
<b>Usikkerhed ved going concern</b>	<b>7</b>		
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>	<b>8</b>		

## NOTER

	2015 kr.	2014 tkr.	Note
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>1</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	73	
Regulering af udskudt skat.....	-23.504	0	
	<b>-23.504</b>	<b>73</b>	

**Materielle anlægsaktiver**

		Grunde og bygninger	2
Kostpris 1. januar 2015.....		13.100.000	
<b>Kostpris 31. december 2015.....</b>		<b>13.100.000</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....		3.000.000	
Årets afskrivninger .....		83.274	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....</b>		<b>3.083.274</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....</b>		<b>10.016.726</b>	

**Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse**

3

Tilgodehavende hos selskabsdeltagere og ledelse med i alt 575.095 kr. Udlånet forrentes med Nationalbankens udlånsrente med tillæg af 10%, p.t. svarende til 10,05%. Der er for indeværende regnskabsår afdraget 12.402 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.

**Egenkapital**

4

	Anpartskapital	Overkurs ved emission	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	125.000	7.316.150	-1.994.161	5.446.989
Ændring af egenkapital som korrektion af fejl.....			-821.040	-821.040
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2015.....</b>	<b>125.000</b>	<b>7.316.150</b>	<b>-2.815.201</b>	<b>4.625.949</b>
Nettoregulering af sikringsinstrumenter.....			198.424	198.424
Overførsel til/fra andre poster.....		-7.316.150	7.316.150	
Forslag til årets resultatdisponering.....			-1.329.035	-1.329.035
	<b>125.000</b>	<b>0</b>	<b>3.370.338</b>	<b>3.495.338</b>

## NOTER

					Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>					<b>5</b>
	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter...	5.489.000	5.227.726	265.000	3.900.000	
Anden gæld.....	180.000	180.000	0	180.000	
	<b>5.669.000</b>	<b>5.407.726</b>	<b>265.000</b>	<b>4.080.000</b>	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					<b>6</b>
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.228 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 10.017 tkr.</p> <p>Pantet ligger yderligere til sikkerhed for Chr. Andersen af 01.12.2004 ApS.</p>					
<b>Usikkerhed ved going concern</b>					<b>7</b>
<p>Selskabet har påtaget sig forpligtelser til betaling af renteswap og afvikling af prioritetslån, der medfører et behov for udvidelse af de eksisterende kreditfaciliteter.</p> <p>Selskabet har endvidere afgivet pant i selskabets ejendomme overfor finansielle kreditorer i søsterselskabet, Chr. Andersen af 01.12.2004 ApS, er der under konkursbehandling.</p> <p>Ovenstående forhold medfører usikkerhed omkring selskabets fortsatte driftsaktiviteter.</p> <p>Der er iværksat handlingsplaner, der indbefatter undersøgelser af mulighederne for udvidelse af selskabets eksisterende kreditfaciliteter, samt afhændelse af selskabets ejendomsportefølje.</p> <p>Der er på regnskabsafslutningstidspunktet ikke fundet en endelig løsning på selskabets likviditetsudfordringer, men der er opnået positive tilkendegivelser, der medfører at selskabets årsrapport aflægges under forudsætning omkring fortsat drift.</p>					
<b>Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling</b>					<b>8</b>
<p>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.</p>					

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Nebelgaard ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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 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 %

## 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 nettosalgspris 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.

### 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.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser som omfatter anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.