

NPN Udvikling A/S

Haarvadbrosvej 12

8382 Hinnerup

CVR-nr. 28694830

Årsrapport

01-10-2018 - 30-09-2019

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-02-2020

Nikolaj Per Schøler
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 for NPN Udvikling A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30-09-2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haar, den 14-02-2020

Direktion

Nikolaj Per Schøler
Direktør

Bestyrelse

Nicoline Torjusen Schøler
Formand

Nikolaj Per Schøler
Medlem

Kristen Smedegaard Mark
Medlem

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i NPN Udvikling A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for NPN Udvikling A/S for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søften, den 14-02-2020

LMO Erhvervsrevision

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR-nr. 36563877

Kurt Rosenkrantz Iversen

Statsautoriseret revisor

mne11073

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	NPN Udvikling A/S Haarvadbro 12 8382 Hinnerup
CVR-nr.	28694830
Stiftelsesdato	02-05-2005
Hjemsted	Favrskov
Regnskabsår	01-10-2018 - 30-09-2019
Bestyrelse	Nicoline Torjusen Schøler Nikolaj Per Schøler Kristen Smedegaard Mark
Direktion	Nikolaj Per Schøler, Direktør
Revisor	LMO Erhvervsrevision Godkendt revisionsaktieselskab Trigevej 20 Søften 8382 Hinnerup CVR-nr.: 36563877
Pengeinstitut	Sparekassen Kronjylland Hadsten afdeling Søndergade 8 8370 Hadsten

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er handel, industri og investering og dermed beslægtet virksomhed, herunder at eje og drive jordbrug.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2018 - 30-09-2019 udviser et resultat på kr. -927.448, og selskabets balance pr. 30-09-2019 udviser en balancesum på kr. 23.722.382, og en egenkapital på kr. 8.506.811.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er væsentligt påvirket af den påbegyndte byggemodning af 32 grunde i Hinnerup, idet finansieringsomkostninger på projektet løbende udgiftsføres. I balancen er grundværdien og de afholdte byggemodningsomkostninger vist under varebeholdninger som igangværende byggeri.

Forventninger til fremtiden

Byggemodningen er blevet forsinket, da nedgravningen af elkabler har taget længere tid end det i første omgang var planlagt, byggemodningen forventes derfor færdig i maj 2020. Der er indgået salgsaftaler på 1/3 af grundene og selskabet forventer på den baggrund et overskud i det kommende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for NPN Udvikling A/S for 2018-19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 regnskabspost nedenfor.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af materielle anlægsaktiver.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, vedligehold, administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Betalingsrettigheder	5 år	0%
Bygninger	20 år	0-70%
Anlægsaktiver under udførelse	20 år	100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-10 år	0-12%

Der afskrives ikke på grunde

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentlige aktiviteter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Immaterielle anlægsaktiver

Betalingsrettigheder indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen. Opskrivninger føres direkte på egenkapitalen, mens nedskrivninger føres i resultatopgørelsen.

Betalingsrettigheder afskrives lineært over den vurderede økonomiske brugstid.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Jord og grunde indregnes til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af markedsværdien på balancedagen. Opskrivninger og tilbageførsler heraf med fradrag af udskudt skat indregnes direkte i egenkapitalen.

Der afskrives ikke på jord og grunde.

Værdien af grunde, som er sat til salg, er overført til varebeholdninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Aktiver bestemt for salg indregnes som omsætningsaktiver under varebeholdninger når anvendelsen af aktivet er ophørt. Der afskrives ikke på aktiver bestemt for salg.

Grunde som er sat til salg, optages til den regnskabsmæssige værdi på tidspunktet for overførslen til aktiver bestemt for salg tillagt afholdte byggemodningsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Kapitalandele i noterede selskaber indregnes i balancen til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

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 udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Aktuelle skatteforpligtelser

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

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste		124.744	51.617
Personaleomkostninger	1	-155.633	-98.025
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-243.150	-164.652
Andre driftsomkostninger		-28.212	-44.081
Driftsresultat		-302.251	-255.141
Andre finansielle indtægter		78.480	32.864
Finansielle omkostninger		-959.985	-307.860
Resultat før skat		-1.183.756	-530.137
Skat af årets resultat		256.308	125.711
Årets resultat		-927.448	-404.426
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-927.448	-404.426
Resultatdisponering		-927.448	-404.426

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Betalingsrettigheder		0	0
Immaterielle anlægsaktiver		0	0
Grunde og bygninger		12.089.799	15.288.788
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		1.176.546	1.399.728
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver		0	48.274
Materielle anlægsaktiver		13.266.345	16.736.790
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.800.000	1.800.000
Finansielle anlægsaktiver		1.800.000	1.800.000
Anlægsaktiver		15.066.345	18.536.790
Råvarer og hjælpematerialer		15.000	70.338
Fremstillede varer og handelsvarer		443.447	388.175
Jordbeholdninger		45.531	56.450
Aktiver bestemt for salg		4.527.389	0
Varebeholdninger		5.031.367	514.963
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		15.000	70.102
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.072.699	2.816.032
Andre tilgodehavender		297.109	203.210
Periodeafgrænsningsposter		31.207	7.435
Tilgodehavender		3.416.015	3.096.779
Andre værdipapirer og kapitalandele		184.166	105.686
Værdipapirer og kapitalandele		184.166	105.686
Likvide beholdninger		24.489	27.245
Omsætningsaktiver		8.656.037	3.744.673
Aktiver		23.722.382	22.281.463

Balance 30. september 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Reserve for opskrivninger		4.955.987	4.955.987
Overført resultat		3.050.824	3.978.272
Egenkapital	2	8.506.811	9.434.259
Hensættelser til udskudt skat		898.110	1.154.418
Hensatte forpligtelser		898.110	1.154.418
Gæld til realkreditinstitutter		1.406.446	1.512.023
Gæld til banker		10.268.054	8.177.338
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		8.393	72.851
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.682.893	9.762.212
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		176.500	175.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		626.565	47.913
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	83.455
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		106.568	103.670
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.644.435	1.451.536
Deposita		80.500	69.000
Kortfristede gældsforpligtelser		2.634.568	1.930.574
Gældsforpligtelser		14.317.461	11.692.786
Passiver		23.722.382	22.281.463
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		

Noter

	2018/19	2017/18
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	146.016	90.327
Andre omkostninger til social sikring	5.917	5.550
Andre personaleomkostninger	3.700	2.148
	<u>155.633</u>	<u>98.025</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

2. Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	500.000	4.955.987	3.978.272	9.434.259
Forslag til årets resultatdisponering			-927.448	-927.448
	<u>500.000</u>	<u>4.955.987</u>	<u>3.050.824</u>	<u>8.506.811</u>

Virksomhedskapitalen har været uændret siden stiftelsen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.406.446	96.000	1.020.000
Gæld til banker	10.268.054		
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	8.393	80.500	
	<u>11.682.893</u>	<u>176.500</u>	<u>1.020.000</u>

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for NPS Holding ApS, der er administrationsselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der udstedt pantebreve på i alt 2.400 tkr.

Til sikkerhed for gæld til Vestjysk Bank, er der udstedt pantebreve på i alt 12.800 tkr.

Pant i alt 15.200 tkr. i grunde og bygninger og grunde sat til salg, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 16.617 tkr.

NPN udvikling A/S hæfter for gæld i Lunddal A/S til realkreditinstitut på i alt 6.000 tkr.

Til sikkerhed for gæld i Jyske Finans, er der taget ejendomsforbehold på i alt 183 tkr. i personbil Volvo XC60, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør 737 tkr.