

Ny-Hansborg A/S
CVR-nr. 29200580
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.03.2016

Dirigent

Navn: Søren Hansen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	8
Balance pr. 31.12.2015	9
Egenkapitalopgørelse for 2015	11
Noter	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny-Hansborg A/S
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29200580

Hjemsted: Silkeborg

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Kent Madsen, formand
Søren Møller Hansen
Thomas Bay

Direktion

Thomas Bay

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Ny-Hansborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 31.03.2016

Direktion

Thomas Bay

Bestyrelse

Kent Madsen
formand

Søren Møller Hansen

Thomas Bay

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ny-Hansborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Ny-Hansborg A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnska-bet.

Silkeborg, den 31.03.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Hans Trærup
statsautoriseret revisor

Bo Odgaard
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabet beskæftiger sig med udvikling af areal på Haderslev Havn med henblik på bebyggelse og videresalg.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et overskud på 1.391 t.kr. mod et underskud på 5.111 t.kr. i 2014. Resultatet anses for tilfredsstillende.

Årets resultat er positivt påvirket af gældseftergivelse fra selskabets tidligere finansieringskilde med 4.028 t.kr. samt negativt med 1.500 t.kr. ved nedskrivning af selskabets projektbeholdninger. Selskabet har desuden i indværende år modtaget gældseftergivelse fra moderselskabet, Henton Ejendomme A/S, med 8.500 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter på, til en bogført nedskrevet værdi på 12.572 t.kr.

Ved regnskabsaflæggelse er de skønnede nettorealiseringsværdier opgjort med udgangspunkt i forventninger om sædvanlige salgsperioder.

Der er usikkerhed ved vurderingen af nettorealiseringsværdien af selskabets byggejord, og en ændring af den vurderede værdi pr. byggeretsmeter med +/- 10% vil påvirke værdien af byggejord og dermed selskabets egenkapital med +/- 1.257 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2015 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 3.835 t.kr., primært hidrørende fra skattemæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater inden for 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2015.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Regnskabsposten "bruttofortjeneste eller -tab" udgør et sammendrag af nettoomsætning, direkte henførbare omkostninger samt andre eksterne omkostninger og ejendomsomkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter indtægter fra solgte projekter, ejendomshandler, udlejning samt honorarindtægter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen eksklusive moms, afgifter og rabatter, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter direkte henførbare omkostninger, der kan henføres direkte til nettoomsætningen, og omfatter blandt andet kostpris af solgte ejendomme, handelsomkostninger, afgivne leje Garantier samt eventuelle eksterne omkostninger til nye projekter.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder distribution, salg, reklame, administration, tab på debitorer mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af ejendomme og råjord i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver

Nedskrivninger af omsætningsaktiver, der ikke er finansielle aktiver, omfatter nedskrivninger ud over sædvanlige nedskrivninger.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt amortisering af finansielle forpligtelser mv.

Balancen

Varebeholdninger

Varebeholdninger udgør selskabets projektbeholdning, der omfatter indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter til videresalg samt igangværende byggeprojekter for egen regning (herunder dele af usolgte projekter for fremmed regning).

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver for egen regning optages til anskaffelsessum med tillæg af medgåede eksterne projekt- og byggeomkostninger.

Indkøbte grunde, ejendomme, færdige ejendomsprojekter samt igangværende byggeopgaver nedskrives til nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værd.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Bruttotab		(474.236)	(356.849)
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		<u>(1.500.000)</u>	<u>(3.195.000)</u>
Driftsresultat		(1.974.236)	(3.551.849)
Andre finansielle indtægter		4.024.228	0
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(659.475)</u>	<u>(1.560.048)</u>
Årets resultat		<u>1.390.517</u>	<u>(5.111.897)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.390.517</u>	<u>(5.111.897)</u>
		<u>1.390.517</u>	<u>(5.111.897)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		13.969.521	17.971.673
Varebeholdninger	2	<u>13.969.521</u>	<u>17.971.673</u>
Andre tilgodehavender		563.659	13.294
Tilgodehavender		<u>563.659</u>	<u>13.294</u>
Likvide beholdninger		<u>66.565</u>	<u>39.908</u>
Omsætningsaktiver		<u>14.599.745</u>	<u>18.024.875</u>
Aktiver		<u><u>14.599.745</u></u>	<u><u>18.024.875</u></u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført overskud eller underskud		<u>(7.553.481)</u>	<u>(17.443.998)</u>
Egenkapital		<u>4.446.519</u>	<u>(5.443.998)</u>
Bankgæld		0	14.402.022
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.956.716	8.871.851
Anden gæld		<u>196.510</u>	<u>195.000</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.153.226</u>	<u>23.468.873</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.153.226</u>	<u>23.468.873</u>
Passiver		<u>14.599.745</u>	<u>18.024.875</u>
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(17.443.998)	(5.443.998)
Koncerttilskud o.l.	0	8.500.000	8.500.000
Årets resultat	0	1.390.517	1.390.517
Egenkapital ultimo	12.000.000	(7.553.481)	4.446.519

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	525.275
Renteomkostninger i øvrigt	659.475	1.034.773
	659.475	1.560.048
2. Varebeholdninger		
Årets nedskrivninger	1.500.000	3.195.000

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter på, til en bogført nedskrevet værdi på 12.572 t.kr.

Ved regnskabsaflæggelse er de skønnede nettorealisationseværdier opgjort med udgangspunkt i forventninger om sædvanlige salgsperioder.

Der er usikkerhed ved vurderingen af nettorealisationseværdien af selskabets byggejord, og en ændring af den vurderede værdi pr. byggeretsmeter med +/- 10% vil påvirke værdien af byggejord og dermed selskabets egenkapital med +/- 1.257 t.kr.

3. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.2015 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 3.835 t.kr. (2014: 4.100 t.kr.), primært hidrørende fra skattemæssige underskud. Ledelsen forventer med udgangspunkt i den nuværende situation på boligmarkedet ikke at kunne generere tilstrækkelige positive resultater inden for 3-5 år, hvorfor aktivet ikke er indregnet i årsrapporten for 2015.

Henset til, at værdien af det udskudte skatteaktiv er afhængig af den fremtidige udvikling, er der knyttet en vis usikkerhed til målingen af aktivet, idet uforudsete forhold kan indvirke såvel positivt som negativt på ledelsens forventninger til den fremtidige drift.

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kent Madsen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

Noter

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gældsforpligtelser er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i projektbeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte projektbeholdning udgør 13.970 t.kr.