

Ny-Hansborg A/S

Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29200580

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29.05.2017

Dirigent

Navn: Kent Villadsen Madsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny-Hansborg A/S
Papirfabrikken 34
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29200580
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen, formand
Søren Møller Hansen
Thomas Nors Bay

Direktion

Thomas Nors Bay

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 29.05.2017

Direktion

Thomas Nors Bay

Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen
formand

Søren Møller Hansen

Thomas Nors Bay

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Ny-Hansborg A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ny-Hansborg A/S for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Silkeborg, den 29.05.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret realiseret et underskud på 1.070 t.kr. mod et overskud på 1.391 t.kr. i 2015. Resultatet er som forventet.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter, 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.

Selskabet har pr. 31.12.2016 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 4.185 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 2016.

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.

Resultatopgørelse for 2016

<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Bruttotab	(371.449)	(474.236)
Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver	0	(1.500.000)
Driftsresultat	(371.449)	(1.974.236)
Andre finansielle indtægter	0	4.024.228
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	(697.607)	0
Andre finansielle omkostninger	(496)	(659.475)
Årets resultat	(1.069.552)	1.390.517
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	(1.069.552)	1.390.517
	(1.069.552)	1.390.517

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Råvarer og hjælpematerialer		13.894.521	13.969.521
Varebeholdninger	1	13.894.521	13.969.521
Andre tilgodehavender		3.526	563.659
Tilgodehavender		3.526	563.659
Likvide beholdninger		3.243	66.565
Omsætningsaktiver		13.901.290	14.599.745
Aktiver		13.901.290	14.599.745

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført overskud eller underskud		(8.623.033)	(7.553.481)
Egenkapital		<u>3.376.967</u>	<u>4.446.519</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.329.323	9.956.716
Anden gæld		195.000	196.510
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>10.524.323</u>	<u>10.153.226</u>
Gældsforpligtelser		<u>10.524.323</u>	<u>10.153.226</u>
Passiver		<u>13.901.290</u>	<u>14.599.745</u>
Eventualaktiver	2		
Eventualforpligtelser	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitaloppgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(7.553.481)	4.446.519
Årets resultat	0	(1.069.552)	(1.069.552)
Egenkapital ultimo	12.000.000	(8.623.033)	3.376.967

Noter

	2016	2015
	kr.	kr.
1. Varebeholdninger		
Årets nedskrivninger	0	1.500.000

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter, 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.

2. Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.2016 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 4.185 t.kr. (2015: 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 2016.

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.

3. Eventualforpligtelser

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

4. 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 13.895 t.kr.

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 eksklusiv 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Nedskrivning af ikke finansielle omsætningsaktiver

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

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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