



Ny-Hansborg A/S

Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg
CVR-nr. 29200580

Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
09.09.2020

Søren Hansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ny-Hansborg A/S
Papirfabrikken 28
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 29200580
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen, formand
Søren Møller Hansen
Lars Møller

Direktion

Lars Møller, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 09.09.2020

Direktion

Lars Møller

direktør

Bestyrelse

Kent Villadsen Madsen

formand

Søren Møller Hansen

Lars Møller

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ny-Hansborg A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ny-Hansborg A/S for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 for 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

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.

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 09.09.2020

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 underskud på 3.165 t.kr. mod et overskud på 2.474 t.kr. i 2018.

Årets resultat var i 2018 positivt påvirket af salg af byggejord mens indeværende års resultat er påvirket negativt af en nedskrivning af selskabets tilbageværende byggejord. Baseret på det forhold, at der endnu ikke er lykket at etablere et projekt eller sælge den resterende byggejord har ledelsen vurderet behov for i 2019, at nedskrive byggejorden med 2.956 t.kr. i årsrapporten for 2019.

Årets resultat anses af ledelsen som utilfredsstillende.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter, til en bogført nedskrevet værdi på 5.775 t.kr.

Ved regnskabsafklæggelse 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 +/- 495 t.kr.

Selskabet har pr. 31.12.2019 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 4.587 t.kr., hidrørende fra skattemæssige underskud og regnskabsmæssige nedskrivninger af byggejord. 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 2019.

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

Som følge af udbruddet af COVID-19 efter balancedagen og den afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, herunder byggegrunde er usikkerheden om de vurderede nettorealiseringsværdier på selskabets projektbeholdninger generelt forøget. Med udgangspunkt i den vurderede nettorealiseringsværdi af selskabets projektbeholdninger pr. 31.12.2019 jf. omtalen i note 2, herunder årets nedskrivning, har ledelsen ved regnskabsafklæggelsen ikke vurderet et behov for en yderligere nedskrivning af selskabets projektbeholdninger i perioden efter balancedagen og frem til i dag, som følge af udbruddet af COVID-19.

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

Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(114.005)	1.021.203
Nedskrivning af ikke-finansielle omsætningsaktiver		0	1.658.463
Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger		(2.956.190)	0
Driftsresultat		(3.070.195)	2.679.666
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(90.265)	(200.797)
Andre finansielle omkostninger		(4.127)	(4.924)
Årets resultat		(3.164.587)	2.473.945
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(3.164.587)	2.473.945
Resultatdisponering		(3.164.587)	2.473.945

Balance pr. 31.12.2019

Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Råvarer og hjælpematerialer		5.775.000	8.731.190
Varebeholdninger	2	5.775.000	8.731.190
Andre tilgodehavender		342	0
Tilgodehavender		342	0
Likvide beholdninger		437.085	3.702.667
Omsætningsaktiver		6.212.427	12.433.857
Aktiver		6.212.427	12.433.857

Passiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		12.000.000	12.000.000
Overført overskud eller underskud		(10.452.743)	(7.288.156)
Egenkapital		1.547.257	4.711.844
Leverandører af varer og tjenesteydelser		257.500	285.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.407.670	5.317.405
Anden gæld		0	2.119.608
Kortfristede gældsforpligtelser		4.665.170	7.722.013
Gældsforpligtelser		4.665.170	7.722.013
Passiver		6.212.427	12.433.857
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualaktiver	3		
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	12.000.000	(7.288.156)	4.711.844
Årets resultat	0	(3.164.587)	(3.164.587)
Egenkapital ultimo	12.000.000	(10.452.743)	1.547.257

Noter

1 Begivenheder efter balancedagen

Som følge af udbruddet af COVID-19 efter balancedagen og den afsmittende effekt på ejendomsmarkedet, herunder byggegrunde er usikkerheden om de vurderede nettorealisationstværdier på selskabets projektbeholdninger generelt forøget. Med udgangspunkt i den vurderede nettorealisationstværdi af selskabets projektbeholdninger pr. 31.12.2019 jf. omtalen i note 2, herunder årets nedskrivning, har ledelsen ved regnskabsafslæggelsen ikke vurderet et behov for en yderligere nedskrivning af selskabets projektbeholdninger i perioden efter balancedagen og frem til i dag, som følge af udbruddet af COVID-19.

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

2 Varebeholdninger

	2019 kr.	2018 kr.
Årets tilbageførsler af op- og nedskrivninger	0	1.658.463
Årets nedskrivninger, som overstiger normale nedskrivninger	(2.956.190)	0

I selskabet besiddes ejendomme og byggejord, hvorpå der ikke er igangsat projekter, til en bogført nedskrevet værdi på 5.775 t.kr.

Ved regnskabsafslæggelse er de skønnede nettorealisationstværdier opgjort med udgangspunkt i forventninger om sædvanlige salgsperioder.

Der er usikkerhed ved vurderingen af nettorealisationstværdien af selskabets byggejord, og en ændring af den vurderede værdi pr. byggeretsmeter med +/- 10% vil påvirke værdien af byggejord og dermed selskabets egenkapital med +/- 495 t.kr.

3 Eventualaktiver

Selskabet har pr. 31.12.2019 et ikke-indregnet udskudt skatteaktiv med i alt 4.587 t.kr. (2018: 3.891 t.kr.), hidrørende fra skattemæssige underskud og regnskabsmæssige nedskrivninger af byggejord. 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 2019.

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 administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for moderselskabets gældsforpligtelser på 2.000 t.kr. er deponeret ejerpantebrev nom. 10.000 t.kr. i projektbeholdninger. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte projektbeholdninger udgør 5.775 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

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter 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 lejeantagelser 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.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje 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.

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger

Nedskrivning af omsætningsaktiver, der overstiger normale nedskrivninger, er nedskrivninger af varebeholdninger, tilgodehavender og andre omsætningsaktiver, der adskiller sig fra sædvanlige nedskrivninger af disse poster.

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.

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 kontante beholdninger og bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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