

NA Development Skejby ApS

Østergade 5, 1. 1., 8000 Aarhus C

CVR-nr. 39 94 40 49

Årsrapport

1. oktober 2019 - 30. september 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 16. marts 2021.

Johnny Bihl
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. oktober 2019 - 30. september 2020	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 for NA Development Skejby ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Som følge af de forhold som er omtalt i ledelsesberetningen på side 7, er selskabets årsregnskab udarbejdet efter realisationsprincippet, da selskabet forventes nedlukket i løbet af det kommende år.

Under hensyntagen til den valgte regnskabspraksis og de beskrevne usikkerheder omtalt i årsrapportens ledelsesberetning samt note 1 og 2, er det min opfattelse at årsrapporten samlet set giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 16. marts 2021

Direktion

Johnny Bihl

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i NA Development Skejby ApS

Afkræftende konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for NA Development Skejby ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet, som følge af betydigheden af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for afkræftende konklusion

Ledelsen har ikke i regnskabet indregnet effekten af en kautionsforpligtelse. Af note 2 om usikkerhed ved indregning og måling fremgår, at selskabets ultimative moderselskab er taget under konkursbehandling, og den underliggende koncern er som følge heraf under afvikling. Selskabet har afgivet selvskyldnerkautitioner overfor de konkursramte og øvrige selskaber i koncernen. Der burde som følge af sandsynligheden for, at disse bliver kaldt, være indregnet en hensat forpligtelse i årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven og anvendt regnskabspraksis om indregning og måling af selskabets aktiver og forpligtelser. Vi kan ikke kvantificere beløbet, men den samlede maksimale forpligtelse jfr. note 5, udgør i alt kr. 308 mio.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores afkræftende konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henviser til note 1 i regnskabet, hvoraf der fremgår, at selskabets ledelse forventer selskabet nedlukket i det kommende regnskabsår. Ledelsen har derfor valgt ikke at aflægge årsregnskabet efter princippet om fortsat drift, men i stedet efter realisation, hvilket har betydet, at der er foretaget nødvendige nedskrivninger mv.

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i regnskabet, hvoraf det fremgår, at der er væsentlig usikkerhed vedrørende det finansielle beredskab til afvikling af selskabet.

Vores konklusion er ikke modificeret som følge af disse forhold.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlingerne som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlingerne, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Som det fremgår af afsnittet "Grundlag for afkræftende konklusion", er vores konklusion om årsregnskabet modificeret som følge af, at årsregnskabet mangler indregning af en hensat forpligtigelse vedrørende afgivne kationer. Vi har konkluderet, at ledelsesberetningen af samme årsag indeholder væsentlig fejlinformation i relation til den manglende indregning af hensat forpligtigelse, og effekten heraf på resultat og egenkapital.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aalborg, den 16. marts 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Marian Fruergaard

statsautoriseret revisor
mne24699

Selskabsoplysninger

Selskabet	NA Development Skejby ApS Østergade 5, 1. 1. 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 39 94 40 49
	Regnskabsår: 1. oktober 2019 - 30. september 2020 2. regnskabsår
Direktion	Johnny Bihl
Revision	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
Modervirksomhed	Niels A Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har i regnskabsåret ikke haft aktivitet.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ultimative moderselskab samt flere andre selskaber i koncernen er under konkursbehandling, og det forventes at den øvrige del af koncernen afvikles eller konkursbegæres indenfor det kommende regnskabsår.

Selskabet har overfor det ultimative moderselskab, samt en række koncernforbundne selskaber afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med koncernens pengeinstitut. Flere af de selskaber koncernen er en del af, er nødlidende og flere er erklæret konkurs. Det er derfor sandsynligt, at der aktualiseres en kautionsforpligtigelse mod flere selskaber i koncernen, men det er på nuværende tidspunkt usikkert mod hvilke selskaber, med hvilket beløb og i givet fald på hvilket tidspunkt. Da det er usikkert, om selskabet kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser i det kommende år, er årsrapporten ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -31.502 mod -11.920 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -31.730 mod -11.920 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Det forventes, at selskabet nedlukkes i løbet af det kommende år og regnskabet anses derfor ikke som aflagt efter princippet om fortsat drift. Aktiver og passiver er således indregnet til forventede realisationsværdier ligesom forventede omkostninger til nedlukning af selskabet er indregnet i årsrapporten.

Der er ikke indgået aftale med selskabets kreditorer omkring dækning af udgifterne til nedlukning af selskabet, og der er således ikke sikret et nødvendigt finansielt beredskab til afvikling af selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabets ultimative moderselskab samt flere andre selskaber i koncernen er efter regnskabsårets udløb begæret konkurs. Selskabet har overfor det ultimative moderselskab, samt en række koncernforbundne selskaber afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med koncernens pengeinstitut. Der er en risiko for, at kautionsforpligtelserne aktualiseres.

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/10 2019 - 30/9 2020	15/10 2018 - 30/9 2019
Bruttotab	-31.502	-11.920
Øvrige finansielle omkostninger	-228	0
Resultat før skat	-31.730	-11.920
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-31.730	-11.920
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-31.730	-11.920
Disponeret i alt	-31.730	-11.920

Balance 30. september

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>36.350</u>	<u>43.080</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>36.350</u>	<u>43.080</u>
Aktiver i alt	<u>36.350</u>	<u>43.080</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-43.650	-11.920
Egenkapital i alt	<u>6.350</u>	<u>38.080</u>
 Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	5.000	5.000
Anden gæld	25.000	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>30.000</u>	<u>5.000</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>30.000</u>	<u>5.000</u>
 Passiver i alt	<u>36.350</u>	<u>43.080</u>

- 1 Usikkerhed om going concern
- 2 Usikkerhed ved indregning eller måling
- 3 Efterfølgende begivenheder
- 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 5 Eventualposter

Noter

1. Usikkerhed om going concern

Det forventes, at selskabet nedlukkes i løbet af det kommende år og regnskabet anses derfor ikke som aflagt efter princippet om fortsat drift. Aktiver og passiver er således indregnet til forventede realisationsværdier ligesom forventede omkostninger til nedlukning af selskabet er indregnet i årsrapporten.

Der er ikke indgået aftale med selskabets kreditorer omkring dækning af udgifterne til nedlukning af selskabet, og der er således ikke sikret et nødvendigt finansielt beredskab til afvikling af selskabet.

2. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets ultimative moderselskab samt flere andre selskaber i koncernen er under konkursbehandling, og det forventes at den øvrige del af koncernen afvikles eller konkursbegæres indenfor det kommende regnskabsår.

Selskabet har overfor det ultimative moderselskab, samt en række koncernforbundne selskaber afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med koncernens pengeinstitut. Flere af de selskaber koncernen er en del af, er nødlidende og flere er erklæret konkurs. Det er derfor sandsynligt, at der aktualiseres en kautionsforpligtigelse mod flere selskaber i koncernen, men det er på nuværende tidspunkt usikkert mod hvilke selskaber, med hvilket beløb og i givet fald på hvilket tidspunkt. Da det er usikkert, om selskabet kan opfylde sine økonomiske forpligtigelser i det kommende år, er årsrapporten ikke aflagt under forudsætning om fortsat drift.

3. Efterfølgende begivenheder

Selskabets ultimative moderselskab samt flere andre selskaber i koncernen er efter regnskabsårets udløb begæret konkurs. Selskabet har overfor det ultimative moderselskab, samt en række koncernforbundne selskaber afgivet selvskyldner kaution for mellemværende med koncernens pengeinstitut. Der er en risiko for, at kautionsforpligtelserne aktualiseres.

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

Noter

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for banklån i konkursramte tilknyttede virksomheder, MMA 1 Holding ApS under konkurs, NA Holding ApS, Skejbo II ApS under konkurs, Lille Torv & Nørrebrogade ApS under konkurs og Skt. Pauls Gade 15 ApS under konkurs. De konkursramte tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2020 i alt 102.342 t.kr.

Selskabet har kautioneret for banklån i de øvrige tilknyttede virksomheder A.F.I Ejendomme ApS, Rådhusgården Århus ApS. NA Ejendomsservice ApS, Canama Holding ApS, City 1, Århus ApS, Ejendomsselskabet Keeps ApS, Høje Ebeltoft ApS, Hørningparken ApS, Kirkegårdsvej 8 ApS, NA Projekt 3 ApS og Na Skejby ApS. Disse tilknyttede virksomheders bankgæld udgør pr. 30. september 2020 i alt 205.392 t.kr.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Niels A Holding ApS, CVR-nr. 41094931 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen udgør 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for NA Development Skejby ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

- Da selskabet forventes opløst i det kommende år er regnskabspraksis ændret fra going concern princip til realisationsprincip

Aktiver og passiver er værdiansat til realisationsværdier. Som en konsekvens af forventet nedlukning er samtlige aktiver indregnet under omsætningsaktiver, mens alle gældsforpligtelser er indregnet under kortfristede gældsforpligtelser.

Samtlige værdireguleringer af aktiver og passiver samt driftsposteringer i forbindelse med forventet nedlukning er indregnet i resultatopgørelsen, herunder honoraromkostninger til advokat og revisor og diverse gebyrer i forbindelse med nedlukningen.

Ud over de ovennævnte modifikationer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter NA Development Skejby ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til realiseringsværdi.