



Årsrapport
01.07.2018 - 30.06.2019

Terra Nova Ejendomme ApS

Nordre Strandvej 34, 3000 Helsingør
CVR-nr. 35484280

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 05.12.2019

Niels-Henrik Henriksen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2018/19	7
Balance pr. 30.06.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Terra Nova Ejendomme ApS

Nordre Strandvej 34

3000 Helsingør

CVR-nr.: 35484280

Hjemsted: Helsingør

Regnskabsår: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Niels-Henrik Henriksen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Weidekampsgade 6

Postboks 1600

0900 København C

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 for Terra Nova Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Vi indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 05.12.2019

Direktion

Niels-Henrik Henriksen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Terra Nova Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terra Nova Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors 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.

København, den 05.12.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 33963556

Lars Andersen

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 27762

Ane Sachs Aasand

Statsautoriseret revisor
MNE nummer 42783

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervs lejemål.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et underskud på 898 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2019 6.119 t.kr.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Nettoomsætning		1.050.028	285.302
Andre eksterne omkostninger		(1.027.391)	(636.526)
Bruttoresultat		22.637	(351.224)
Af- og nedskrivninger	1	(139.763)	(102.290)
Driftsresultat		(117.126)	(453.514)
Andre finansielle omkostninger	2	(896.325)	(649.229)
Resultat før skat		(1.013.451)	(1.102.743)
Skat af årets resultat	3	115.133	198.355
Årets resultat		(898.318)	(904.388)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(898.318)	(904.388)
Resultatdisponering		(898.318)	(904.388)

Balance pr. 30.06.2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		20.584.257	19.262.646
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		40.079	11.545
Materielle aktiver	4	20.624.336	19.274.191
Anlægsaktiver		20.624.336	19.274.191
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	12.361
Andre tilgodehavender		0	1.658.897
Tilgodehavende selskabsskat		111.148	642.846
Periodeafgrænsningsposter		350.175	337.500
Tilgodehavender		461.323	2.651.604
Likvide beholdninger		1.344.072	231.146
Omsætningsaktiver		1.805.395	2.882.750
Aktiver		22.429.731	22.156.941

Passiver

	Note	2018/19	2017/18
		kr.	kr.
Virksomhedskapital		81.000	81.000
Overført overskud eller underskud		6.038.379	6.936.696
Egenkapital		6.119.379	7.017.696
Leverandører af varer og tjenesteydelser		60.665	55.804
Gæld til tilknyttede virksomheder		16.101.415	15.083.441
Anden gæld		148.272	0
Kortfristede gældsforpligtelser		16.310.352	15.139.245
Gældsforpligtelser		16.310.352	15.139.245
Passiver		22.429.731	22.156.941

Eventualforpligtelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	81.000	6.936.697	7.017.697
Årets resultat	0	(898.318)	(898.318)
Egenkapital ultimo	81.000	6.038.379	6.119.379

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	139.763	102.290
	139.763	102.290

2 Andre finansielle omkostninger

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	518.780	648.518
Renteomkostninger i øvrigt	377.545	711
	896.325	649.229

3 Skat af årets resultat

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Aktuel skat	(111.148)	(198.355)
Regulering vedrørende tidligere år	(3.985)	0
	(115.133)	(198.355)

4 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	19.555.519	27.099
Tilgange	1.458.032	31.875
Kostpris ultimo	21.013.551	58.974
Af- og nedskrivninger primo	(292.872)	(15.554)
Årets afskrivninger	(136.422)	(3.341)
Af- og nedskrivninger ultimo	(429.294)	(18.895)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.584.257	40.079

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Terra Nova som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Selskabet har modtaget en afgørelse fra SKAT vedrørende betaling af A-skatter og arbejdsmarkedsbidrag for anvendelse af udenlandske leverandører i perioden 2014-15. Alle ankesmuligheder er udtømt. Risikoen går nu på efterfølgende opkrævning af A-skat og arbejdsmarkedsbidrag for polske håndværkere for perioden 2015-18.

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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved udlejning af ejendom indregnes i resultatopgørelsen, når levering til lejer har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

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

Balancen**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og lønninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	40 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

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.