

## **Terra Nova Ejendomme ApS**

Nordre Strandvej 34  
3000 Helsingør  
CVR-nr. 35484280

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 13.11.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Niels-Henrik Henriksen

## Indholdsfortegnelse

|   | <b><u>Side</u></b> |
|---|--------------------|
| Virksomhedsoplysninger                                  | 1                  |
| Ledelsespåtegning                                       | 2                  |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 3                  |
| Ledelsesberetning                                       | 5                  |
| Resultatopgørelse for 2017/18                           | 6                  |
| Balance pr. 30.06.2018                                  | 7                  |
| Egenkapitalopgørelse for 2017/18                        | 9                  |
| Noter   | 10                 |
| Anvendt regnskabspraksis                                | 12                 |

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Terra Nova Ejendomme ApS  
Nordre Strandvej 34  
3000 Helsingør

CVR-nr.: 35484280  
Hjemsted: Helsingør  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Niels-Henrik Henriksen, Direktør

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Weidekampsgade 6  
Postboks 1600  
2300 København S

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsingør, den 13.11.2018

### Direktion

Niels-Henrik Henriksen  
Direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Terra Nova Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Terra Nova Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, 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. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 13.11.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Andersen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne27762

Ane Sachs Aasand  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne42783

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et underskud på 904 t.kr. Selskabets egenkapital udgør pr. 30. juni 2018 7.018 t.kr.

Selskabets ejendomme er under renovering med henblik på udlejning.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2017/18

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Nettoomsætning                         |             | 285.302                      | 297                            |
| Andre eksterne omkostninger            |             | <u>(636.526)</u>             | <u>(909)</u>                   |
| <b>Bruttoresultat</b>                  |             | <b>(351.224)</b>             | <b>(612)</b>                   |
| Af- og nedskrivninger                  | 2           | <u>(102.290)</u>             | <u>(103)</u>                   |
| <b>Driftsresultat</b>                  |             | <b>(453.514)</b>             | <b>(715)</b>                   |
| Andre finansielle omkostninger         | 3           | <u>(649.229)</u>             | <u>(526)</u>                   |
| <b>Resultat før skat</b>               |             | <b>(1.102.743)</b>           | <b>(1.241)</b>                 |
| Skat af årets resultat                 |             | <u>198.355</u>               | <u>262</u>                     |
| <b>Årets resultat</b>                  |             | <b>(904.388)</b>             | <b>(979)</b>                   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b> |             |                              |                                |
| Overført resultat                      |             | <u>(904.388)</u>             | <u>(979)</u>                   |
|  |             | <b>(904.388)</b>             | <b>(979)</b>                   |



**Balance pr. 30.06.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Grunde og bygninger                          |             | 19.262.646                   | 18.378                         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |             | 11.545                       | 16                             |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4           | <b>19.274.191</b>            | <b>18.394</b>                  |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |             | <b>19.274.191</b>            | <b>18.394</b>                  |
| Forudbetalinger for varer                    |             | 337.500                      | 337                            |
| <b>Varebeholdninger</b>                      |             | <b>337.500</b>               | <b>337</b>                     |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |             | 12.361                       | 0                              |
| Andre tilgodehavender                        |             | 1.658.896                    | 102                            |
| Tilgodehavende selskabsskat                  |             | 642.846                      | 684                            |
| Periodeafgrænsningsposter                    |             | 0                            | 17                             |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |             | <b>2.314.103</b>             | <b>803</b>                     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |             | <b>231.146</b>               | <b>211</b>                     |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |             | <b>2.882.749</b>             | <b>1.351</b>                   |
| <b>Aktiver</b>                               |             | <b>22.156.940</b>            | <b>19.745</b>                  |

**Balance pr. 30.06.2018**

|  | <u>Note</u> | <u>2017/18</u><br><u>kr.</u> | <u>2015/16</u><br><u>t.kr.</u> |
|--|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Virksomhedskapital                       |             | 81.000                       | 81                             |
| Overført overskud eller underskud        |             | <u>6.936.696</u>             | <u>7.841</u>                   |
| <b>Egenkapital</b>                       |             | <b><u>7.017.696</u></b>      | <b><u>7.922</u></b>            |
| <br>                                     |             |                              |                                |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser |             | 55.803                       | 258                            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder        |             | 15.083.441                   | 11.522                         |
| Anden gæld                               |             | <u>0</u>                     | <u>43</u>                      |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>   |             | <b><u>15.139.244</u></b>     | <b><u>11.823</u></b>           |
| <br>                                     |             |                              |                                |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                |             | <b><u>15.139.244</u></b>     | <b><u>11.823</u></b>           |
| <br>                                     |             |                              |                                |
| <b>Passiver</b>                          |             | <b><u>22.156.940</u></b>     | <b><u>19.745</u></b>           |
| <br>                                     |             |                              |                                |
| Personaleomkostninger                    | 1           |                              |                                |
| Eventualforpligtelser                    | 5           |                              |                                |

## Egenkapitalopgørelse for 2017/18

|                           | <b>Virksom-<br/>hedskapital<br/>kr.</b> | <b>Overført<br/>overskud eller<br/>underskud<br/>kr.</b> | <b>I alt<br/>kr.</b> |
|---------------------------|---|--|----------------------|
| Egenkapital primo         | 81.000                                  | 7.841.084  | 7.922.084            |
| Årets resultat            | 0                                       | (904.388)  | (904.388)            |
| <b>Egenkapital ultimo</b> | <b>81.000</b>                           | <b>6.936.696</b>   | <b>7.017.696</b>     |

## Noter

|   | <u>2017/18</u>             | <u>2015/16</u>                                  |
|---|----------------------------|---|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>                       |                            |   |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere     | <u>0</u>                   | <u>0</u>  |
|   |                            |   |
|   | <u>2017/18</u>             | <u>2015/16</u>                                  |
|   | <u>kr.</u>                 | <u>t.kr.</u>                                    |
| <b>2. Af- og nedskrivninger</b>                       |                            |   |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver             | <u>102.290</u>             | <u>103</u>                                      |
|   | <b>102.290</b>             | <b>103</b>                                      |
|   |                            |   |
|   | <u>2017/18</u>             | <u>2015/16</u>                                  |
|   | <u>kr.</u>                 | <u>t.kr.</u>                                    |
| <b>3. Andre finansielle omkostninger</b>              |                            |   |
| Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder | 648.518                    | 526   |
| Renteomkostninger i øvrigt                            | <u>711</u>                 | <u>0</u>  |
|   | <b>649.229</b>             | <b>526</b>                                      |
|   |                            |   |
|   | <u>Grunde og bygninger</u> | <u>Andre anlæg, drifts-materiel og inventar</u> |
|   | <u>kr.</u>                 | <u>kr.</u>                                      |
| <b>4. Materielle anlægsaktiver</b>                    |                            |   |
| Kostpris primo  | 18.572.676                 | 27.099  |
| Tilgange  | <u>982.842</u>             | <u>0</u>  |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                | <b>19.555.518</b>          | <b>27.099</b>                                   |
|   |                            |   |
| Af- og nedskrivninger primo                           | (195.248)                  | (10.888)  |
| Årets afskrivninger                                   | <u>(97.624)</u>            | <u>(4.666)</u>                                  |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                   | <b>(292.872)</b>           | <b>(15.554)</b>                                 |
|   |                            |   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                   | <b>19.262.646</b>          | <b>11.545</b>                                   |

## 5. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Terra Nova 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 og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## Noter

De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Selskabet har modtaget en afgørelse fra SKAT vedrørende betaling af A-skatter og arbejdsmarkedsbidrag for anvendelse af udenlandske leverandører i perioden 2014-15.

Selskabet er ikke enig i afgørelsen og vil anke til højere instans. Såfremt selskabet taber en anke er det ikke afklaret i hvilket omfang kravene kan overføres til leverandørerne eller nedbringes. Omkostninger vedrørende A-skatter og arbejdsmarkedsbidrag vil i henhold til selskabets praksis skulle aktiveres som en yderligere anskaffelsessum for den igangværende ombygning af ejendomme. Der er ikke hensat til kravene.

## 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 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. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter, 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 mv.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske koncernvirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

### 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.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger. Kostprisen for fremstillede varer og varer under fremstilling omfatter omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og direkte løn samt indirekte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel 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.