

**Novus Ejendomme ApS
Strandtoften 5**

8250 Egå

CVR-nummer: 36912324

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2016 - 30. juni 2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31/10 2017

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Novus Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 3. oktober 2017

Direktion



Søren Dahl Toft



Thomas Brixvold Hviid

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Novus Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Novus Ejendomme ApS for perioden 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Egå, den 3. oktober 2017

Seiersen Revision I/S
Registrerede Revisorer
CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Novus Ejendomme ApS Strandtoften 5 8250 Egå
	CVR-nr.: 36 91 23 24 Stiftet: 28. maj 2015 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Dahl Toft Thomas Brixvold Hviid
Pengeinstitut	Jutlander Bank A/S, Connect Erhverv Adelgade 27 9500 Hobro
Revisor	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investere i beboelsesejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har i 2016/17 ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et overskud på t.kr. 528, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en egenkapital på t.kr. 902.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for Novus Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita og et afkast på 3,5-4%.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Anvendt regnskabspraksis

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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse**1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017**

	2016/17 Dkk	2015/16 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	149.968	-25
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	149.968	-25
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.130.962	500
DRIFTSRESULTAT	1.280.930	475
Andre finansielle omkostninger	-396.774	-60
RESULTAT FØR SKAT	884.156	415
3 Skat af årets resultat	-356.214	-91
ÅRETS RESULTAT	527.942	324
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	527.942	324
DISPONERET I ALT	527.942	324

Balance pr. 30. JUNI 2017

Aktiver

	2017 Dkk	2016 T.kr
Grunde og bygninger	8.050.000	2.350
Materielle anlægsaktiver	8.050.000	2.350
ANLÆGSAKTIVER	8.050.000	2.350
Andre tilgodehavender	3.951	0
Tilgodehavender	3.951	0
Likvide beholdninger	0	93
OMSÆTNINGSAKTIVER	3.951	93
AKTIVER	8.053.951	2.443

Balance pr. 30. JUNI 2017**Passiver**

	2017 Dkk	2016 T.kr
Virksomhedskapital	50.000	50
Overført resultat	851.753	324
4 EGENKAPITAL	901.753	374
Hensættelse til udskudt skat	447.546	91
HENSATTE FORPLIGTELSE	447.546	91
Ansvarlig lånekapital	1.260.134	0
Prioritetsgæld	3.972.580	1.118
Deposita	98.050	42
5 Langfristede gældsforpligtelser	5.232.714	1.160
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	214.050	38
Kreditinstitutter	223.004	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til associerede virksomheder	514.098	770
Anden gæld	13.929	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	496.857	0
Kortfristede gældsforpligtelser	1.471.938	818
GÆLDSFORPLIGTELSE	6.704.652	1.978
PASSIVER	8.053.951	2.443
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

		2016/17 Dkk	2015/16 T.kr
1 Usikkerhed ved indregning og måling			
Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav jf. omtalen heraf i anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på en tilsvarende ejendom. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene.			
2 Antal personer beskæftiget			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit		<u>1</u>	<u>1</u>
3 Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat		<u>356.214</u>	<u>91</u>
		<u>356.214</u>	<u>91</u>
4 Egenkapital			
	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
Virksomhedskapital	50.000	0	50.000
Overført resultat	<u>323.811</u>	<u>527.942</u>	<u>851.753</u>
	<u>373.811</u>	<u>527.942</u>	<u>901.753</u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

Noter

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
5 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	0	1.260.134	0	0
Prioritetsgæld	1.155.772	4.088.580	116.000	3.508.580
Deposita	41.850	98.050	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	98.050	0
	<u>1.197.622</u>	<u>5.446.764</u>	<u>214.050</u>	<u>3.508.580</u>

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Intet oplyst.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tinglyst et realkreditpantebrev på t.kr. 4.193 og et ejerpantebrev på t.kr. 650. Lånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 8.785 pr. 30. juni 2017.