

**Novus Ejendomme ApS
Strandtoften 5**

8250 Egå

CVR-nummer: 36912324

**ÅRSRAPPORT
1. juli 2018 - 30. juni 2019**

This document has esignatur Agreement-ID: 458700c3MzkN31213313

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29. november 2019

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6

Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 29. november 2019

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 2018 - 30. juni 2019 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 29. november 2019

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

Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor
mne15429

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 betstår af investere i beboelsesejendomme.

Usædvanlige forhold

Der har i 2018/19 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 2018/19 udviser et overskud på t.kr. 125, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på t.kr. 2.789.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Novus Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

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.

Nettoomsætning

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

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme 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.

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 nominel værdi.

Novus Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse**1. JULI 2018 - 30. JUNI 2019**

	2018/19 Dkk	2017/18 T.kr
BRUTTOFORTJENESTE	377.724	402
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	377.724	402
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	90.209	230
DRIFTSRESULTAT	467.933	632
Andre finansielle omkostninger	-308.058	-246
RESULTAT FØR SKAT	159.875	386
1 Skat af årets resultat	-35.173	77
ÅRETS RESULTAT	124.702	463
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	124.702	463
DISPONERET I ALT	124.702	463

Balance pr. 30. JUNI 2019**Aktiver**

	2019 Dkk	2018 T.kr
Grunde og bygninger	11.800.000	10.550
Materielle anlægsaktiver	11.800.000	10.550
ANLÆGSAKTIVER	11.800.000	10.550
Andre tilgodehavender	7.201	13
Tilgodehavender	7.201	13
OMSÆTNINGSAKTIVER	7.201	13
AKTIVER	11.807.201	10.563

Balance pr. 30. JUNI 2019**Passiver**

	2019 Dkk	2018 T.kr
Virksomhedskapital	52.000	52
Overkurs ved emission	1.298.000	1.298
Overført resultat	1.439.313	1.315
EGENKAPITAL	2.789.313	2.665
Hensættelse til udskudt skat	405.961	371
HENSATTE FORPLIGTELSER	405.961	371
Ansvarlig lånekapital	1.816.494	1.156
Prioritetsgæld	6.012.635	3.856
Deposita	72.000	88
2 Langfristede gældsforpligtelser	7.717.129	4.984
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	368.000	232
Kreditinstitutter	35.409	1.781
Leverandører af varer og tjenesteydelser	13.211	10
Anden gæld	24.965	40
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	453.213	480
Kortfristede gældsforpligtelser	894.798	2.543
GÆLDSFORPLIGTELSER	8.611.927	7.527
PASSIVER	11.807.201	10.563
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

	2018/19 Dkk	2017/18 T.kr
1 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	35.173	-77
	<u>35.173</u>	<u>-77</u>

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2 Langfristede gældsforpligtelser				
Ansvarlig lånekapital	1.155.892	1.816.494	0	0
Prioritetsgæld	3.971.781	6.196.635	184.000	0
Deposita	87.600	72.000	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	184.000	0
	<u>5.215.273</u>	<u>8.085.129</u>	<u>368.000</u>	<u>0</u>

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Intet oplyst.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tinglyst et realkreditpantebrev på t.kr. 6.589 og et ejerpantebrev på t.kr. 1.150. Lånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 11.800 pr. 30. juni 2019.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Dahl Toft

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-691951976868
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2019 kl.: 15:57:11
Underskrevet med NemID

NEM ID

Thomas Brixvold Hviid

Som Direktør
PID: 9208-2002-2-152434340657
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2019 kl.: 09:53:32
Underskrevet med NemID

NEM ID

Torben Rørmand Seiersen

Som Revisor
RID: 1281602675310
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 09:41:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

Søren Dahl Toft

Som Dirigent
PID: 9208-2002-2-691951976868
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2019 kl.: 09:59:23
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 458700c3MzkN31213313

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.