

**Novus Ejendomme ApS  
Strandtoften 5**

**8250 Egå**

**CVR-nummer: 36912324**

**ÅRSRAPPORT  
1. juli 2017 - 30. juni 2018**

This document has esignatur Agreement-ID: c492641dqWNN15751777

Godkendt på selskabets generalforsamling, den \_\_/\_\_/2018

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

### **Påtegninger**

Ledespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

### **Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

### **Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	10
Balance .....	11
Noter .....	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 17. oktober 2018

## **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 2017 - 30. juni 2018 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 17. oktober 2018

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

Torben Rørmand Seiersen  
Registreret Revisor  
mne15429

## Selskabsoplysninger

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

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består af investere i beboelsejendomme.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i 2017/18 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 2017/18 udviser et overskud på t.kr. 463, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en egenkapital på t.kr. 2.665.

### **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 2017/18 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.

### Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes 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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes 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, ejendommenes 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 investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita og et afkast på 3,5-4%.

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



## Anvendt regnskabspraksis

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.

**Resultatopgørelse****1. JULI 2017 - 30. JUNI 2018**

	2017/18 Dkk	2016/17 T.kr
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	<b>401.546</b>	<b>149</b>
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b>	<b>401.546</b>	<b>149</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	230.485	1.131
<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>632.031</b>	<b>1.280</b>
Andre finansielle omkostninger	-245.931	-396
<b>RESULTAT FØR SKAT</b>	<b>386.100</b>	<b>884</b>
2 Skat af årets resultat	76.758	-356
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>462.858</b>	<b>528</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat	462.858	528
<b>DISPONERET I ALT</b>	<b>462.858</b>	<b>528</b>

**Balance pr. 30. JUNI 2018****Aktiver**

	2018 Dkk	2017 T.kr
Grunde og bygninger	10.550.000	8.050
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>10.550.000</b>	<b>8.050</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>10.550.000</b>	<b>8.050</b>
Andre tilgodehavender	11.480	4
<b>Tilgodehavender</b>	<b>11.480</b>	<b>4</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>11.480</b>	<b>4</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>10.561.480</b>	<b>8.054</b>

**Balance pr. 30. JUNI 2018****Passiver**

	2018 Dkk	2017 T.kr
Virksomhedskapital	52.000	50
Overkurs ved emission	1.298.000	0
Overført resultat	1.314.611	852
<b>3 EGENKAPITAL</b>	<b>2.664.611</b>	<b>902</b>
Hensættelse til udskudt skat	370.788	447
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<b>370.788</b>	<b>447</b>
Ansvarlig lånekapital	1.155.892	1.260
Prioritetsgæld	3.855.781	3.973
Deposita	87.600	98
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.983.273</b>	<b>5.233</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	232.000	214
Kreditinstitutter	1.781.261	223
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
Gæld til associerede virksomheder	0	514
Anden gæld	39.914	14
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	479.633	497
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.542.808</b>	<b>1.472</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<b>7.526.081</b>	<b>6.705</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>10.561.480</b>	<b>8.054</b>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Noter**

	2017/18 Dkk	2016/17 T.kr
<b>1 Antal personer beskæftiget</b>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>0</u>	<u>1</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	<u>-76.758</u>	<u>356</u>
	<u><b>-76.758</b></u>	<u><b>356</b></u>

	Primo	Kapital- regulering	Forslag til resultatdispon- ering	Ultimo
<b>3 Egenkapital</b>				
Virksomhedskapital	50.000	2.000	0	52.000
Overkurs ved emission	0	1.298.000	0	1.298.000
Overført resultat	851.753	0	462.858	1.314.611
	<u><b>901.753</b></u>	<u><b>1.300.000</b></u>	<u><b>462.858</b></u>	<u><b>2.664.611</b></u>

Der har ikke været ændringer i virksomhedskapitalen siden stiftelsen.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Ansvarlig lånekapital	1.260.134	1.155.892	0	0
Prioritetsgæld	4.088.580	3.971.781	116.000	0
Deposita	98.050	87.600	0	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	0	0	116.000	0
	<u><b>5.446.764</b></u>	<u><b>5.215.273</b></u>	<u><b>232.000</b></u>	<u><b>0</b></u>

**5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**  
Intet oplyst.

**Noter**

2018	2017
Dkk	T.kr

**6 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. 10.550 pr. 30. juni 2018.

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.

### Torben Rørmand Seiersen

---

Som Revisor  
RID: 1281602675310  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2018 kl.: 14:20:39  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Søren Toft

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-691951976868  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2018 kl.: 14:25:31  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Thomas Brixvold Hviid

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-152434340657  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2018 kl.: 14:26:10  
Underskrevet med NemID

NEM ID

### Søren Toft

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-691951976868  
Tidspunkt for underskrift: 22-11-2018 kl.: 14:27:26  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: c492641dqWNN15751777