

**Novus Ejendomme ApS
Strandtoften 5**

8250 Egå

CVR-nummer: 36912324

**ÅRSRAPPORT
28. maj 2015 - 30. juni 2016**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/11 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Påtegninger

| | |
|---|---|
| Ledespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |

Ledelsesberetning mv.

| | |
|---------------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning..... | 6 |

Årsregnskab 28. maj 2015 - 30. juni 2016

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 28. maj 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 28. maj 2015 - 30. juni 2016.

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

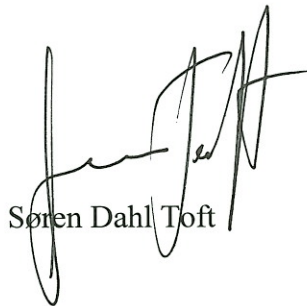
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 3. november 2016

Direktion



Thomas Brixvold Hviid



Søren Dahl Toft

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i Novus Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Novus Ejendomme ApS for perioden 28. maj 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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. november 2016

Seiersen Revision I/S

Registrerede Revisorer

CVR-nr.: 32697674



Torben Rørmand Seiersen

Registreret Revisor

Novus Ejendomme ApS

Selskabsoplysninger

| | |
|--------------------------|--|
| Selskabet | Novus Ejendomme ApS Strandtoften 5 8250 Egå |
| | CVR-nr.: 36 91 23 24 Stiftet: 28. maj 2015 Regnskabsår: 28. maj - 30. juni |
| Direktion | Thomas Brixvold Hviid Søren Dahl Toft |
| Pengeinstitut | Danske Bank |
| 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 2015/16 ikke været usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på t.kr. 324, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en egenkapital på t.kr. 374.

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 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor resultatopgørelse, balance og noter ikke indeholder sammenligningstal.

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 driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

| | <u>Restværdi</u> |
|-----------|------------------|
| Bygninger | 100 % |

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse

28. MAJ 2015 - 30. JUNI 2016

| | 2015/16 Dkk |
|--|----------------|
| BRUTTOFORTJENESTE | -23.978 |
| Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer | -23.978 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | 499.518 |
| DRIFTSRESULTAT | 475.540 |
| Andre finansielle omkostninger | -60.397 |
| RESULTAT FØR SKAT | 415.143 |
| 1 Skat af årets resultat | -91.332 |
| ÅRETS RESULTAT | 323.811 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | |
| Overført resultat | 323.811 |
| DISPONERET I ALT | 323.811 |

Balance pr. 30. JUNI 2016

Aktiver

| | 2016 Dkk |
|---------------------------------|------------------|
| 2 Grunde og bygninger | 2.350.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2.350.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 2.350.000 |
| | |
| Likvide beholdninger | 92.765 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 92.765 |
| | |
| AKTIVER | 2.442.765 |

Balance pr. 30. JUNI 2016**Passiver**

| | 2016 Dkk |
|--|------------------|
| Virksomhedskapital | 50.000 |
| Overført resultat | 323.811 |
| | <hr/> |
| 3 EGENKAPITAL | 373.811 |
| | <hr/> |
| Hensættelse til udskudt skat | 91.332 |
| | <hr/> |
| HENSATTE FORPLIGTELSER | 91.332 |
| | <hr/> |
| Prioritetsgæld | 1.117.772 |
| Deposita | 41.850 |
| | <hr/> |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | 1.159.622 |
| | <hr/> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser | 38.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 10.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 770.000 |
| | <hr/> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | 818.000 |
| | <hr/> |
| GÆLDSFORPLIGTELSER | 1.977.622 |
| | <hr/> |
| PASSIVER | 2.442.765 |
| | <hr/> <hr/> |

Noter

| | 2015/16 Dkk |
|--|-------------------------|
| 1 Skat af årets resultat | |
| Regulering af udskudt skat | 91.332 |
| | <u>91.332</u> |
| | <u>91.332</u> |
| 2 Materielle anlægsaktiver | Grunde og bygninger |
| Kostpris, primo | 0 |
| Tilgang i årets løb | 1.850.482 |
| Afgang i årets løb | 0 |
| | <u>1.850.482</u> |
| Kostpris 30. juni 2016 | 1.850.482 |
| Årets opskrivninger | 499.518 |
| | <u>499.518</u> |
| Opskrivninger 30. juni 2016 | 499.518 |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 |
| Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver | 0 |
| Årets af-/nedskrivninger | 0 |
| | <u>0</u> |
| Af-/nedskrivninger 30. juni 2016 | 0 |
| | <u>0</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016 | <u>2.350.000</u> |

Noter

| | Primo | Forslag til resultatdispon- ering | Ultimo |
|--|----------------------|---|------------------------|
| 3 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital | 50.000 | 0 | 50.000 |
| Overført resultat | 0 | 323.811 | 323.811 |
| | <u>50.000</u> | <u>323.811</u> | <u>373.811</u> |
| | | | |
| | Gæld i alt ultimo | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
| 4 Langfristede gældsforpligtelser | | | |
| Prioritetsgæld | 1.155.772 | 38.000 | 971.000 |
| Deposita | 41.850 | 0 | 0 |
| | <u>1.197.622</u> | <u>38.000</u> | <u>971.000</u> |