



RR REVISION  
BENNY JAKOBSEN

## **Nova Ejendomme ApS**

**Sindalvej 30**

**9850 Hirtshals**

**CVR nr. 79 15 69 14**

**Årsrapport  
1/7 2015 – 30/6 2016  
(31. regnskabsår)**

**Dette regnskab er opstillet af revisor uden revision eller review**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30/11 2016

  
**Ejgil Bernth Hansen**  
dirigent

REGISTREREDE REVISORER

MEMBER OF  
DANSKE REVISORER

**FSK\***



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Ledespåtegning</b> .....	<b>3</b>
<b>Revisors erklæring om opstilling af årsrapport</b> .....	<b>4</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> .....	<b>5</b>
<b>Ledelsesberetning</b> .....	<b>6</b>
<b>Anvendt regnskabspraksis</b> .....	<b>7</b>
<b>Hoved- og nøgletal</b> .....	<b>10</b>
<b>Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni</b> .....	<b>11</b>
<b>Balance 30. juni</b> .....	<b>12</b>
<b>Noter til årsrapporten</b> .....	<b>14</b>



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har behandlet og godkendt årsrapporten for 2015/16 for Nova Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt eventuelle yderligere krav i vedtægter eller aftale. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver en passende præsentation og et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg bekræfter at de underliggende regnskabsdata er nøjagtige og fuldstændige, og at jeg har givet alle oplysninger om alle væsentlige og relevante forhold til revisor.

Ledelsen har vedtaget at årsrapporten for det kommende år ikke skal revideres.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for fravalg af revision.

Hirtshals, den 30/11 2016

Direktion:

  
**Ejgil Bernth Hansen**



## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

---

### Til kapitalejeren i Nova Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Nova Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning 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 årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hjørring, den 30/11 2016

**RR REVISION**  
**BENNY JAKOBSEN**  
CVR NR. 73 95 34 13

**Benny Jakobsen**  
registreret revisor  
medlem af FSR – danske revisorer



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet:**

Nova Ejendomme ApS  
Sindalvej 30  
9850 Hirtshals

CVR nr.: 79 15 69 14

Regnskabsår: 1. juli – 30. juni

**Hjemsted:**

Hjørring Kommune

**Direktion:**

Ejgil Bernth Hansen



## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at drive handel samt erhverv og opføre fast ejendom med henblik på salg og udlejning.

### **Usædvanlige forhold og eventuel usikkerhed ved indregning**

Der er ikke specielle usikkerheder i årsrapporten.

### **Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der forventes fastholdelse af virksomhedens aktivitetsniveau samt en forbedret indtjening herpå.

### **Betydningsfulde hændelser som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for klasse B-virksomheder med enkelte tilvalg af reglerne for klasse C-virksomheder.

Ved regnskabsaflæggelsen er anvendt følgende regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år:

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Anvendte undtagelsesbestemmelser

Den eksterne årsrapport er udarbejdet i sammendraget form, og visse oplysninger er udeladt i overensstemmelse med årsregnskabslovens regler.

### Resultatopgørelse

#### Bruttoresultat

Nettoomsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

#### Skat

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.

En udskudt skatteforpligtelse afsættes i passiver under hensættelser mens et udskudt skatteaktiv oplyses i note.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Anlægsaktiver

##### Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der afskrives ikke på grunde.

##### Driftsmidler

Driftsmidler måles til anskaffelsessum tillagt handelsomkostninger med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

##### Afskrivninger

Bygninger samt driftsmidler afskrives lineært. Afskrivningerne er baseret på en vurdering af de enkeltes aktivers driftsøkonomiske levetider, og afskrives således:

Bygninger (restværdi kr. 4.300.000) .....	30 år
Driftsmidler (restværdi kr. 0) .....	5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelses af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

##### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Omsætningsaktiver

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab på baggrund af en individuel vurdering.

##### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.





## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Gældsforpligtelser**

#### **Gæld**

Prioritetsgæld måles til "amortiseret kostpris", der for kontantlån svarer til restgæld. For obligationslån svarer "amortiseret kostpris" til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med over afdragstiden foretaget lineær afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er indregnet til dagsværdi, der for de øvrige gældsposter svarer til nominel værdi.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte a'contoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når denne udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22 %.



## Hoved- og nøgletal

	<u>15/16</u>	<u>14/15</u>	<u>13/14</u>	<u>12/13</u>	<u>11/12</u>
	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)	(t.kr)
<b>RESULTATOPGØRELSE</b>					
Dækningsbidrag .....	430	265	144	243	196
Resultat før finansielle poster .....	385	247	141	240	193
Resultat før skat .....	246	140	96	175	133
Årets resultat .....	231	52	71	156	127
<b>BALANCE</b>					
Anlægsaktiver .....	5.745	3.890	1.456	1.458	1.265
Omsætningsaktiver .....	1.016	1.534	1.079	1.245	887
Egenkapital .....	402	171	119	48	(108)
Hensættelser .....	214	208	137	132	138
Langfristet gæld .....	4.851	3.941	865	918	1.396
Kortfristet gæld .....	1.293	1.104	1.414	1.606	728
Balancesum .....	6.761	5.424	2.535	2.703	2.153
<b>NØGLETAL</b>					
Afkastningsgrad .....	5,7	4,6	5,6	8,9	9,0
<i>(resultat før finansielle poster i % af samlede aktiver)</i>					
Soliditetsgrad .....	6,0	3,2	4,7	1,8	-
<i>(egenkapital ultimo i % af samlede aktiver)</i>					
Forrentning af egenkapital .....	57,4	30,6	60,0	327,8	-
<i>(årets resultat i % af egenkapital)</i>					



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>430.430</b>	<b>265.062</b>
Afskrivninger.....		(45.809)	(17.667)
<b>Resultat før finansielle poster</b> .....		<b>384.621</b>	<b>247.395</b>
Finansielle indtægter .....		16.121	13.320
Finansielle omkostninger .....		(154.554)	(120.844)
<b>Resultat før skat</b> .....		<b>246.188</b>	<b>139.871</b>
Årets skat.....	1	(15.000)	(87.550)
<b>Årets resultat</b> .....		<b>231.188</b>	<b>52.321</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år.....		231.188	52.321
<b>I alt</b> .....		<b>231.188</b>	<b>52.321</b>



## Balance 30. juni

	Note	2016	2015
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger.....		5.744.702	3.888.102
Driftsmidler .....		0	1.726
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.744.702</b>	<b>3.889.828</b>
<b>Anlægsaktiver i alt.....</b>		<b>5.744.702</b>	<b>3.889.828</b>
Tilgodehavende tilknyttede selskaber .....		396.207	380.086
Tilgodehavender fra salg.....		337.500	56.250
Andre tilgodehavender .....		41.279	561.525
<b>Tilgodehavender i alt.....</b>		<b>774.986</b>	<b>997.861</b>
<b>Likvide beholdninger i alt.....</b>		<b>240.988</b>	<b>536.693</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b>1.015.974</b>	<b>1.534.554</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>6.760.676</b>	<b>5.424.382</b>



## Balance 30. juni

	Note	2016	2015
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital i alt</b> .....	2	<b>402.437</b>	<b>171.249</b>
Hensættelse udskudt skat.....		214.200	208.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b> .....		<b>214.200</b>	<b>208.000</b>
Ansvarlig lånekapital.....		2.000.000	2.000.000
Realkreditinstitut .....	3	2.842.236	1.925.061
Selskabsskat.....		8.800	16.050
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>4.851.036</b>	<b>3.941.111</b>
Kortfristet del af langfristet gæld .....		137.100	92.500
Leverandører af tjenesteydelser.....		18.000	18.000
Gæld tilknyttede selskaber .....		966.010	973.383
Gæld virksomhedsdeltagere og ledelse .....		155.843	0
Anden gæld.....		16.050	20.139
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>1.293.003</b>	<b>1.104.022</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b> .....		<b>6.144.039</b>	<b>5.045.133</b>
<b>Passiver i alt</b> .....		<b>6.760.676</b>	<b>5.424.382</b>
Eventualforpligtelser .....	4		
Sikkerhedsstillelser.....	5		



## Noter til årsrapporten

1	Årets skat	2015/16	2014/15
	Årets aktuelle skat.....	8.800	16.050
	Årets udskudte skat.....	6.200	71.500
		<b>15.000</b>	<b>87.550</b>

  

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	Saldo primo.....	200.000	(28.751)	171.249
	Forslag til årets resultatdisponering.....	0	231.188	231.188
	<b>Egenkapital ultimo.....</b>	<b>200.000</b>	<b>202.437</b>	<b>402.437</b>

Der er ikke sket ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.

3	Langfristet gæld	Restgæld i alt 30.06.2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
	Realkreditinstitut.....	2.979.336	(137.100)	2.842.236	2.508.096
		<b>2.979.336</b>	<b>(137.100)</b>	<b>2.842.236</b>	<b>2.508.096</b>

#### 4 Eventualforpligtelser

Virksomheden har, udover almindelige leverandørgarantier ingen kautions- eller garantiforpligtelser.

Den i virksomheden påhvilende udskudt skat udgør kr. 214.200.

Koncernens selskaber hæfter fra og med 1. juli 2012 ubegrænset og solidarisk for kildeskatter på udbytter, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen, og fra og med regnskabsåret 2013 for selskabsskatten af koncernens sambeskattede indkomst. Den samlede skyldige selskabsskat fremgår af årsrapporten for Nova Holding ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen.



## Noter til årsrapporten

---

### 5 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut kr. 3.193.596 er der givet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2016 udgør kr. 5.744.702.

Herudover er der til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut deponeret følgende sikkerheder:

Kr. 750.000 ejerpantebrev med sikkerhed i Sindalvej 30, 9850 Hirtshals.  
(regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.2016 kr. 3.913.426).