


**Nova Ejendomme ApS**  
Sindalvej 30  
9850 Hirtshals

**CVR-nummer 79156914**

**Årsrapport**  
**1. juli 2021 - 30. juni 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25.11.2022.



---

Ejgil Bernth Hansen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

|   |          |
|---|----------|
| <b>Selskabsoplysninger</b>                        | <b>2</b> |
| <b>Påtegning og erklæring</b>                     |          |
| Ledelsespåtegning                                 | 3        |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4        |
| <b>Ledelsesberetning</b>                          | <b>5</b> |
| <b>Årsregnskab</b>                                |          |
| Resultatopgørelse                                 | 6        |
| Aktiver   | 7        |
| Passiver  | 8        |
| Egenkapitalopgørelse                              | 9        |
| Noter   | 10       |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 12       |

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Nova Ejendomme ApS  
Sindalvej 30  
9850 Hirtshals

Hjemstedskommune: Hjørring  
CVR-nummer: 79156914  
Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022

### Direktion

Ejgil Bernth Hansen

### Revisor

Dansk Revision Hjørring  
Registreret revisionsvirksomhed  
Vandværksvej 14  
9800 Hjørring

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for Nova Ejendomme ApS.

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

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hirtshals, 25/10 2022

Direktionen:

Ejgil Bernth Hansen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Nova Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Nova Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hjørring, 25/10 2022

### Dansk Revision Hjørring

Registreret revisionsvirksomhed, CVR-nr. 73953413



Benny Jakobsen

Registreret revisor

mne5783

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive handel samt erhverv og opføre fast ejendom med henblik på salg og udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse                       | 2021/22<br>DKK | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------|---|----------------|----------------------|
|      | <b>Perioden 1. juli - 30. juni</b>      |                |                      |
|      | <b>Bruttofortjeneste</b>                | <b>620.565</b> | <b>612</b>           |
|      | Afskrivninger, anlægsaktiver            | -72.029        | -62                  |
|      | <b>Resultat før finansielle poster</b>  | <b>548.536</b> | <b>550</b>           |
|      | Finansielle indtægter                   | 12.150         | 15                   |
| 1    | Finansielle omkostninger                | -107.193       | -293                 |
|      | <b>Resultat før skat</b>                | <b>453.492</b> | <b>273</b>           |
| 2    | Skat af årets resultat                  | -104.506       | -63                  |
|      | <b>Årets resultat</b>                   | <b>348.986</b> | <b>210</b>           |
|      | <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |                |                      |
|      | Overført resultat                       | 348.986        | 210                  |
|      | <b>Resultatdisponering i alt</b>        | <b>348.986</b> | <b>210</b>           |
| 3    | Antal beskæftigede                      |                |                      |

| Note | Balance                         | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------|---------------------------------|------------------|----------------------|
|      | <b>Aktiver pr. 30. juni</b>     |                  |                      |
|      | Grunde og bygninger             | 9.545.362        | 6.400                |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver</b> | <b>9.545.362</b> | <b>6.400</b>         |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>      | <b>9.545.362</b> | <b>6.400</b>         |
|      | Andre tilgodehavender           | 221.431          | 1.015                |
|      | <b>Tilgodehavender</b>          | <b>221.431</b>   | <b>1.015</b>         |
|      | Likvide beholdninger            | 66.976           | 0                    |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  | <b>288.407</b>   | <b>1.015</b>         |
|      | <b>Aktiver i alt</b>            | <b>9.833.769</b> | <b>7.415</b>         |



| Note                         | Balance                                   | 2021/22<br>DKK   | 2020/21<br>1.000 DKK |
|------------------------------|---|------------------|----------------------|
| <b>Passiver pr. 30. juni</b> |   |                  |                      |
| 4                            | Virksomhedskapital                        | 200.000          | 200                  |
|                              | Overført resultat                         | 1.595.657        | 1.247                |
|                              | <b>Egenkapital i alt</b>                  | <b>1.795.657</b> | <b>1.447</b>         |
|                              | Hensættelser til udskudt skat             | 426.000          | 373                  |
|                              | <b>Hensatte forpligtelser</b>             | <b>426.000</b>   | <b>373</b>           |
|                              | Ansvarlige lånekapital                    | 2.000.000        | 2.000                |
|                              | Gæld til realkreditinstitutter            | 3.203.708        | 2.276                |
|                              | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 51.006           | 33                   |
| 5                            | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>5.254.714</b> | <b>4.309</b>         |
|                              | Gæld til realkreditinstitutter            | 222.938          | 169                  |
|                              | Kreditinstitutter                         | 0                | 895                  |
|                              | Leverandører af varer og tjenesteydelser  | 18.000           | 18                   |
|                              | Gæld til tilknyttede virksomheder         | 588.975          | 71                   |
|                              | Selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 33.235           | 23                   |
|                              | Anden gæld                                | 1.494.250        | 111                  |
|                              | <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>    | <b>2.357.398</b> | <b>1.287</b>         |
|                              | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>           | <b>7.612.112</b> | <b>5.596</b>         |
|                              | <b>Passiver i alt</b>                     | <b>9.833.769</b> | <b>7.415</b>         |
| 6                            | Eventualforpligtelser                     |                  |                      |
| 7                            | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser     |                  |                      |

**Egenkapitalopgørelse**

---

| <b>Egenkapital</b>          | <b>Virksom-<br/>hedskapi-<br/>tal</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>I alt</b> |
|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|--------------|
|                             | 1.000 DKK                             | 1.000 DKK                    | 1.000 DKK    |
| Perioden 1. juli - 30. juni |                                       |                              |              |
| Saldo primo                 | 200                                   | 1.247                        | 1.447        |
| Årets resultat              | 0                                     | 349                          | 349          |
| <b>Egenkapital ultimo</b>   | <b>200</b>                            | <b>1.596</b>                 | <b>1.796</b> |

| Noter    | 2021/22   | 2020/21            |
|----------|---|--------------------|
|          | DKK   | 1.000 DKK          |
| <b>1</b> | <b>Finansielle omkostninger</b>   |                    |
|          | Renter tilknyttede virksomheder   | 5.739 13           |
|          | Andre finansielle omkostninger  | 101.454 280        |
|          | <b>Finansielle omkostninger i alt</b>   | <b>107.193 293</b> |
| <b>2</b> | <b>Skat af årets resultat</b>   |                    |
|          | Skat af årets resultat  | 51.006 33          |
|          | Regulering af udskudt skat  | 53.500 30          |
|          | <b>Skat af årets resultat i alt</b>   | <b>104.506 63</b>  |
| <b>3</b> | <b>Antal beskæftigede</b>   |                    |
|          | Selskabet har, i lighed med tidligere år, ingen ansatte udover direktør der er ulønnet. |                    |
| <b>4</b> | <b>Virksomhedskapital</b>   |                    |
|          | Virksomhedskapital, primo   | 200.000 200        |
|          | <b>Virksomhedskapital i alt</b>   | <b>200.000 200</b> |
|          | Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.         |                    |
| <b>5</b> | <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>  |                    |
|          | Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år                                    | 2.449.019 1.731    |

|              | 2021/22 | 2020/21   |
|--------------|---------|-----------|
| <b>Noter</b> | DKK     | 1.000 DKK |

---

## 6 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet [administrationsselskabet] Nova Holding Hjørring ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

## 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 3.579.406, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør DKK 9.545.362.

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på i alt DKK 750.000, der giver pant i ejendommen Sindalvej 30, 9850 Hirtshals, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør DKK 3.841.787. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for engagement med pengeinstitut.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterium

Som indtægtskriterium er anvendt faktureringskriteriet. Indtægtskriteriet er udskrevne fakturaer og indbetalte huslejeindtægter.

#### Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket ejendommenes driftsudgifter og andre eksterne omkostninger, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

|   |          |               |
|---|----------|---------------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi     |
| Bygninger   | 30 år    | 6.7 mill. DKK |

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.