SEIERSEN REVISION
Registrerede Revisorer
Revisionsinteressentskab

Novus Ejendomme ApS
Strandtoften 5

8250 Egå

CVR-nummer: 36912324

ÅRSRAPPORT
1. juli 2023 - 30. juni 2024

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 27. november 2024

_____

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Påtegninger

Ledelsespåtegning 3

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 10

Balance 11

Noter 13

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 4. november 2024

Direktion

Søren Dahl Toft Thomas Brixvold Hviid

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

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 2023 - 30. juni 2024 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 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 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 4. november 2024

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

Torben Rørmand Seiersen
Registreret Revisor
mne15429

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

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	
Revisor	Seiersen Revision I/S Registrerede Revisorer Skæring Strandvej 3 8250 Egå	
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes på selskabets adresse.	

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter betstår af investere i beboelsesejendomme.

Usædvanlige forhold
Der har i 2023/24 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 2023/24 udviser et underskud på t.kr. -144, og selskabets balance pr. 30. juni 2024 udviser en egenkapital på t.kr. 3.930.

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

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Novus Ejendomme ApS for 2023/24 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
Årsregnskabet 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
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.

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

Investeringsejendommenes driftsomkostninger
Investeringsejendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter
Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens væsentligste aktivitet.

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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Deposita
Deposita måles til anskaffelsespris.

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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.

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.

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, kapitalinteresser samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Likvider
Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" og virksomhedens driftskreditter, der er indregnet i posten "Kreditinstitutter" under kortfristede gældsforpligtelser.

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Resultatopgørelse
1. JULI 2023 - 30. JUNI 2024

		2023/24 Dkk	2022/23 T.kr
	BRUTTOFORTJENESTE	**176.243**	**265**
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	**176.243**	**265**
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	535	650
	DRIFTSRESULTAT	**176.778**	**915**
	Andre finansielle indtægter	128	0
	Andre finansielle omkostninger	-360.417	-288
	RESULTAT FØR SKAT	**-183.511**	**627**
1	Skat af årets resultat	39.938	-138
	ÅRETS RESULTAT	**-143.573**	**489**
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
	Overført resultat	-143.573	489
	DISPONERET I ALT	**-143.573**	**489**

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Balance pr. 30. JUNI 2024
Aktiver

	2024 Dkk	2023 T.kr
Grunde og bygninger	14.660.000	13.900
Materielle anlægsaktiver	**14.660.000**	**13.900**
ANLÆGSAKTIVER	**14.660.000**	**13.900**
Selskabsskat	7.000	39
Tilgodehavender	**7.000**	**39**
Likvide beholdninger	**42.777**	**10**
OMSÆTNINGSAKTIVER	**49.777**	**49**
AKTIVER	**14.709.777**	**13.949**

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Balance pr. 30. JUNI 2024
Passiver

		2024 Dkk	2023 T.kr
	Virksomhedskapital	52.000	52
	Overkurs ved emission	1.298.000	1.298
	Overført resultat	2.580.407	2.724
	EGENKAPITAL	**3.930.407**	**4.074**
	Hensættelse til udskudt skat	663.401	703
	HENSATTE FORPLIGTELSER	**663.401**	**703**
	Ansvarlig lånekapital	4.785.442	3.682
	Prioritetsgæld	4.923.702	5.128
	Deposita	143.580	101
2	**Langfristede gældsforpligtelser**	**9.852.724**	**8.911**
	Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	229.600	230
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.278	9
	Anden gæld	7.320	5
	Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	17.047	17
	Kortfristede gældsforpligtelser	**263.245**	**261**
	GÆLDSFORPLIGTELSER	**10.115.969**	**9.172**
	PASSIVER	**14.709.777**	**13.949**

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

Noter

		2023/24 Dkk	2022/23 T.kr
1	**Skat af årets resultat**		
	Regulering af udskudt skat	-39.938	138
		-39.938	**138**

		Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
2	**Langfristede gældsforpligtelser**				
	Ansvarlig lånekapital	3.681.308	4.785.442	0	0
	Prioritetsgæld	5.357.026	5.153.302	229.600	0
	Deposita	101.080	143.580	0	0
		9.139.414	**10.082.324**	**229.600**	**0**

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Intet oplyst.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er til sikkerhed for gæld til realkreditinstittut tinglyst et realkreditpantebreve på t.kr. 5.153 og et ejerpantebrev på t.kr. 1.150. Lånene vedrører grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssig værdi udgør t.kr. 14.660 pr. 30. juni 2024.

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

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 Toft

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Dahl Toft
Direktør
ID: a656c4c4-e5b2-459c-96da-7500099b47de
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 07:30:39
Underskrevet med MitID

Søren Toft

Navnet returneret af dansk MitID var:
Søren Dahl Toft
Dirigent
ID: a656c4c4-e5b2-459c-96da-7500099b47de
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 07:30:39
Underskrevet med MitID

Thomas Hviid

Navnet returneret af dansk MitID var:
Thomas Brixvold Hviid
Direktør
ID: 06479d8b-d0a1-44d0-b8b9-a68f3de5ed12
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2024 kl.: 17:53:24
Underskrevet med MitID

Torben Seiersen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Torben Seiersen
Revisor
ID: 48c69433-5403-4c58-ae4c-e65884344b14
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2024 kl.: 09:10:54
Underskrevet med MitID

This document has esignatur Agreement-ID: 5f0c6cHtgHt252194360

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.

Secured by esignatur