

Novyi Dom ApS

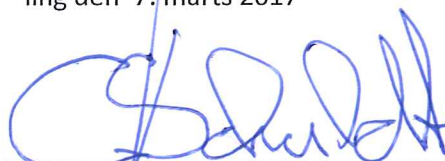
Egeparken 37
6230 Rødekro

CVR-nr. 30 61 05 98

Årsrapport for perioden
1. oktober 2015 til 30. september 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 7. marts 2017



Carsten Schuldt
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016	8
Balance 30. september 2016	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 for Novyi Dom ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2016 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 7. marts 2017

Direktion


Carsten Schuldt


Ulrik Johannsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne i Novyi Dom ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Novyi Dom ApS for regnskabsåret 1. oktober 2015 - 30. september 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 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 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, 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.

Aabenraa, den 7. marts 2017

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Olaf Krag
Registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Novyi Dom ApS Egeparken 37 6230 Rødekro
	CVR-nr.: 30 61 05 98
	Regnskabsperiode: 1. oktober - 30. september
	Hjemsted: Aabenraa
Direktion	Carsten Schuldt Ulrik Johannsen
Revisor	Revisionscentret Aabenraa Godkendt revisionsaktieselskab Haderslevvej 6 6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af investering i og administration af udlejningsejendomme, samt investeringsforretning i øvrigt.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et overskud på kr. 175.728, og selskabets balance pr. 30. september 2016 udviser en egenkapital på kr. 729.208.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Novyi Dom ApS for 2015/16 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har i indeværende regnskabsår førimplementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører ingen ændringer, hvorved selskabets regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Under bruttofortjeneste indregnes resultat af udlejningsejendomme, avancer ved salg af ejendomme samt andre eksterne omkostninger. Lejeindtægter indregnes ekskl. moms.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	0 %
Tilgodehavender		

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober 2015 - 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
Bruttofortjeneste		392.406	322.757
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-49.096	-49.096
Resultat før finansielle poster		343.310	273.661
Finansielle indtægter		5	106
Finansielle omkostninger		-120.848	-125.271
Resultat før skat		222.467	148.496
Skat af årets resultat	1	-46.739	-34.039
Årets resultat		<u>175.728</u>	<u>114.457</u>
Overført resultat		<u>175.728</u>	<u>114.457</u>
		<u>175.728</u>	<u>114.457</u>

Balance 30. september 2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16</u> kr.	<u>2015</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		4.534.487	4.583.583
Materielle anlægsaktiver	2	<u>4.534.487</u>	<u>4.583.583</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>4.534.487</u>	<u>4.583.583</u>
Andre tilgodehavender		0	23.677
Selskabsskat		4.914	20.310
Periodeafgrænsningsposter		<u>10.955</u>	<u>10.700</u>
Tilgodehavender		<u>15.869</u>	<u>54.687</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>15.869</u>	<u>54.687</u>
Aktiver i alt		<u><u>4.550.356</u></u>	<u><u>4.638.270</u></u>

Balance 30. september 2016

	Note	2015/16 kr.	2015 kr.
Passiver			
Selskabskapital		200.000	200.000
Overført resultat		529.208	353.480
Egenkapital	3	729.208	553.480
Hensættelse til udskudt skat		129.901	117.966
Hensatte forpligtelser i alt		129.901	117.966
Gæld til realkreditinstitutter		2.691.754	2.888.550
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.691.754	2.888.550
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	201.508	180.031
Kreditinstitutter		243.608	342.247
Gæld til associerede virksomheder		314.533	292.533
Selskabsskat		31.804	21.090
Anden gæld		208.040	242.373
Kortfristede gældsforpligtelser		999.493	1.078.274
Gældsforpligtelser i alt		3.691.247	3.966.824
Passiver i alt		4.550.356	4.638.270
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

Noter

1 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	34.804	22.090
Årets udskudte skat	<u>11.935</u>	<u>11.949</u>
	<u>46.739</u>	<u>34.039</u>

2 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. oktober 2015	<u>4.909.574</u>
Kostpris 30. september 2016	<u>4.909.574</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2015	325.991
Årets afskrivninger	<u>49.096</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2016	<u>375.087</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2016	<u>4.534.487</u>

Noter

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2015	200.000	353.480	553.480
Årets resultat	0	175.728	175.728
Egenkapital 30. september 2016	200.000	529.208	729.208

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. oktober 2015	Gæld 30. september 2016	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.068.581	2.893.262	201.508	1.940.272
	3.068.581	2.893.262	201.508	1.940.272

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.893, er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2016 udgør t.kr. 4.534.